

Uchwała Nr XIV/085/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/396/06 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko

uchwala się co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Drezdenko – zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług nieuciążliwych z funkcją mieszkaniową towarzyszącą – oznaczony symbolem **U, MN**
- 2) teren mieszkalnictwa niskiej intensywności zabudowy – oznaczony symbolem **MN**,
- 3) teren mieszkalnictwa niskiej intensywności zabudowy z usługami wbudowanymi – oznaczony symbolem **MN, U**,
- 4) teren stacji transformatorowej – oznaczony symbolem **E**,
- 5) teren komunikacji – poszerzenie drogi publicznej – oznaczony symbolem **KS**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dopuszczalnym, na warunkach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) wielkości wymiarowe

4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oraz obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu,

2) obowiązek:

- a) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Drezdenka w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,

- b) każdorazowego uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacyjnych lub remontowych na etapie rozwiązań projektowych ze względu na położenie obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Drezdenko,
- c) zastosowania w zabudowie pierzei ulic Poniatowskiego i Żeromskiego nawiązania historycznego do architektury istniejącej zabudowy, w tym stosowania dachów dwuspadowych o nachyleniach połąci nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, krytych dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze ceglastym oraz utrzymania linii zabudowy wyznaczonej tą pierzeją,
- d) prowadzenia uporządkowanej gospodarki wodno – ściekowej oparciu o ogólnomiejskie systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych.

5.Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów :

1)obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 4 pkt. 2b,

2)w części północnej obszaru objętego planem położonej w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią o rządnej zwierciadła wody powodziowej wynoszącej 28,25 m n.p.m. ustala się obowiązek podwyższenia terenu w północnej części terenów 1U, MN; 2 MN do rządnej nie niższej niż 28,75 m n.p.m.,

3)w obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani narażone na niebezpieczeństwo obsuwania się mas ziemnych.

6.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W obszarze objętym planem przewiduje się scalanie i podział nieruchomości na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7.Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawarto w ust. 4 i 5 oraz w § 3.

8.Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej.

9.Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

1)dojazdy do poszczególnych terenów – z istniejących obrzeżnych ulic – dróg publicznych – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2)przeznaczenie terenu 4KS jako poszerzenie istniejących dróg publicznych usprawniające warunki komunikacyjne w rejonie skrzyżowań tych dróg,

3)możliwość:

a)obsługi komunikacyjnej terenu 2MN poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KW o postulowanym przebiegu określonym w rysunku planu, zapewniającą niezależne dojazdy do poszczególnych parcel, powstałych w wyniku podziału według zasad określonych w rysunku planu,

b)przeprowadzenia postulowanych:

- przejścia pieszego z drogi wewnętrznej KW w kierunku 1U, MN o zalecanej szerokości 2,0 m,
- przejścia pieszego z drogi wewnętrznej KW z dopuszczeniem dojazdów w kierunku terenu 3MN,U o zalecanej szerokości 3,0 m.

10.Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

1)zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych – z istniejących systemów w przyległych ulicach na warunkach określonych przez administratora tych systemów,

- 2) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowo do gruntu do czasu realizacji ogólnomiejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na warunkach administratora tej sieci,
- 4) zaopatrzenie energią elektryczną dla przewidywanej zapotrzebowanej mocy ~ 200 kW z nowo projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 4E na warunkach administratora sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów tego wymagających – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu,
- 6) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 7) utylizację odpadów komunalnych – w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 3

1. Teren **1U, MN** – teren usług nieuciążliwych z funkcją mieszkaniową towarzyszącą:

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenu oraz obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) obowiązki:

- a) kontynuacji istniejącej pierzei ul. Poniatowskiego w formie zabudowy plombowej na warunkach, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2c,
- b) zapewnienia komunikacji pieszej pomiędzy ulicami: Al. Piastów i Poniatowskiego w formie wewnętrznego pasażu handlowo – usługowego usytuowanego w osi podłużnej terenu – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
- c) zapewnienia przewidywanej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wyłącznie w północnej części terenu z dojazdem od strony północnej (ul. Al. Piastów),
- d) zastosowania konstrukcji dachowych o nachyleniach połaci od 25° do 45° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w odcieniu ciemnej czerwieni,
- e) stosowania w wykończeniu elewacyjnym nowych lub przebudowywanych budynków, cegły klinkierowej czerwonej lub licowań klinkierowych w tym kolorze,
- f) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 50%,
- g) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu.

3) dopuszczenie:

- a) przekształceń w istniejącej zabudowie, w tym: rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub wyburzenia oraz budowę nowych obiektów,
- b) utrzymania funkcji mieszkaniowej w obrębie działki nr 374 z dopuszczeniem ewentualnej rozbudowy istniejącej tam zabudowy, oraz wbudowania nieuciążliwej funkcji usługowej w poziomie parteru budynku nr 24 przy ul. Poniatowskiego,
- c) funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej w poziomie drugiej lub trzeciej kondygnacji z wyłączeniem budynków usytuowanych w pierzei ul. Poniatowskiego,
- d) przebudowy istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,

4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe od strony wschodniej terenów oraz dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe od strony zachodniej. Dopuszcza się zastosowanie dachów wielospadowych, lukarn i okien połaciowych z wyłączeniem zabudowy w pierzei ul. Poniatowskiego,

5) dojazdy do terenu:

- a) zasadniczy (dostawczy i parkingowy) – od strony północnej, z Al. Piastów,
- b) awaryjny (bramowy) – od strony południowej, z ul. Poniatowskiego, z wykluczeniem pojazdów dostawczych,

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – według ustaleń zawartych w §2 ust. 10,

7) dopuszczenie podziału terenu,

8) zakaz lokalizacji funkcji innej niż mieszkaniowa w zabudowie pierzei ul. Poniatowskiego,

2. Teren **2MN** – teren mieszkalnictwa niskiej intensywności zabudowy:

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenów oraz obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

- 2) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej , jednorodzinnej w zabudowie zwartej, w tym szeregowej oraz wolnostojącej,
- 3) zasadę postulowanego podziału terenu na mniejsze parcele budowlane – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, z dopuszczeniem zmian w tym podziale,
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyższa aniżeli 10,0 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku,
- 5) obowiązek:
 - a) ustanowienia zabudowy wzdłuż pierzei ul. Żeromskiego według obowiązującej linii zabudowy opartej o granicę wschodnią terenu, w sposób nawiązujący historycznie do architektury istniejącej w sąsiedztwie zabudowy na warunkach określonych w §2 ust. 4 pkt 2c
 - b) zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwu lub wielopółciowym i nachyleniach połaci od 25° – 45° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwieni i brązu, za wyjątkiem pierzei ul. Żeromskiego, dla której obowiązuje krycie wyłącznie dachówką ceramiczną,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych parcel – do 50%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni poszczególnych parceli,
- 6) dopuszczenie:
 - a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami półciowymi, za wyjątkiem pierzei ul. Żeromskiego, dla której obowiązuje zakaz stosowania okien półciowych,
 - b) lokalizacji ewentualnych parterowych budynków usługowych, gospodarczych i garaży w częściach zapleczowych poszczególnych działek, z wymogiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupółciowym oraz nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w pkt. 5a i 5b,
 - c) możliwości wprowadzenia przejść pieszych o szerokości 3,0 m z drogi wewnętrznej KW w kierunku terenów 1U, MN i 3MN,U – wg zasad określonych w §2 ust.9 pkt 3b,
 - d) możliwości wjazdu na drogę wewnętrzną poprzez przejazd bramowy w zabudowie pierzejowej ul. Żeromskiego.
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel od strony dróg o wysokości do 1,50 m nad poziom terenu z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy – wyłącznie z planowanej drogi wewnętrznej KW, o której mowa w §2 ust. 9 pkt 3a,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10,
- 10) zalecenie scaleń i podziału terenu – wg zasady, o której mowa w pkt 3, w tym szczególnie w odniesieniu do działek nr 381/4 i 382/6 oraz 378/7 w celu umożliwienia realizacji drogi wewnętrznej , o której mowa w §2 ust. 9 pkt 3a,

3. Teren **3MN, U** – teren mieszkalnictwa niskiej intensywności zabudowy z usługami wbudowanymi:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz obowiązującą linię zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) ustanowienia zabudowy wzdłuż pierzei ul. Żeromskiego według obowiązującej linii zabudowy opartej o granicę wschodnią terenu, w sposób nawiązujący historycznie do architektury istniejącej w sąsiedztwie zabudowy na warunkach określonych w §2 ust. 4 pkt 2c,
 - b) zapewnienia dojazdu do poszczególnych istniejących i planowanych działek, w tym szczególnie do działki nr 381/1 z ul. Żeromskiego poprzez przejście piesze z dopuszczeniem dojazdów KX3 i nr 380 z zaleceniem dojazdu z drogi wewnętrznej KW planowanej w terenie 2MN poprzez teren postulowanego przejścia pieszego z dopuszczeniem dojazdów (KX2),
 - c) zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwu lub wielopółciowym i nachyleniach połaci od 25° – 45° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwieni lub brązu w odniesieniu do nowej i modernizowanej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy w pierzejach ulic Poniatowskiego i Żeromskiego w odniesieniu do blachy dachówkopodobnej,

d) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych parcel – do 50%,

e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni poszczególniej parceli,

3) dopuszczenie:

a) przekształceń w istniejącej zabudowie, w tym rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub wyburzenia oraz budowę nowych obiektów,

b) możliwości wbudowywania nieuciążliwych usług w poziomie parterów,

c) scaleń i podziału terenu,

d) utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania do czasu określonego w ustaleniach zawartych w §2 ust. 8,

4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyższa aniżeli 12,0 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku,

5) dojazdy do wnętrza terenu – z przyległych ulic: Poniatowskiego i Żeromskiego poprzez istniejące i planowane przejazdy bramowe, a ponadto z uwzględnieniem zalecenia, o którym mowa w pkt 2b,

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10,

4. Teren **4E** – teren stacji transformatorowej:

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) dopuszczenie możliwości:

a) zastosowania kontenerowego typu stacji,

b) grodzenia terenu w formie wyłącznie ażurowej do wysokości 1,5 m nad poziom terenu z zakazem stosowania elementów prefabrykowanych,

3) dojazd do terenu – z ul. Żeromskiego poprzez teren 2MN (drogę wewnętrzną KW),

5. Teren **5KS** – teren komunikacji – poszerzenie drogi publicznej:

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) przeznaczenie terenu – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9 pkt 2,

3) zakaz grodzenia terenu od strony dróg publicznych oraz lokalizacji budowli (w tym tymczasowych), nie związanych z funkcją terenu.

§4

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% – dla wszystkich terenów.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drezdenko.

§6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

UZASADNIENIE

26 stycznia 2006 r. Rada Miejska w Dreżdenku uchwałą Nr XLIV/396/06 postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreżdenko w rejonie ulic Poniatowskiego, Żeromskiego oraz Alei Piastów. Projekt taki sporządzono.

W projekcie tym przewiduje się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami towarzyszącymi mieszkalnictwu.

Projekt planu miejscowego dla miejscowości Dreżdenko rejonie ulic Poniatowskiego, Żeromskiego oraz Alei Piastów, zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/085/07
Rady Miejskiej w Dreddenku
z dnia 20 września 2007 roku

ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO W
REJONIE ULIC PONIATOWSKIEGO, ŻEROMSKIEGO ORAZ ALEI PIASTÓW

W obszarze objętym planem nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury
technicznej.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/085/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO
W REJONIE ULIC PONIATOWSKIEGO, ŻEROMSKIEGO ORAZ ALEI PIASTÓW

Uwag nie wniesiono.