

Uchwała Nr XIV/086/07
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 20 września 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreżdenko

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/395/06 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreżdenko

uchwała się co następuje:

§1

1.Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w miejscowości Dreżdenko uchwalonego uchwałą Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 24 listopada 1998 r. – zwaną dalej planem obejmującym dwa odrębne obszary (obszar I i obszar II) podlegające zmianom, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dreżdenko.

2.Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3, 4 i 5, rysunków planu w skali 1:1000 nr 1 i 2 – stanowiących odpowiednio załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§2

1.Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) w obszarze I (wg załącznika nr 1 do uchwały) – ustanowienie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego w obrębie terenu – oznaczonej symbolem **MW**,
- 2) w obszarze II (wg załącznika nr 2 do uchwały):
 - a) teren remizy straży pożarnej – oznaczony symbolem **SP**,
 - b) tereny zespołów garażowych na samochody osobowe – oznaczone symbolem **KG**,
 - c) teren poszerzenia istniejącej drogi publicznej – oznaczony symbolem **KL**,
 - d) teren istniejącej drogi dojazdowej do garaży – oznaczony symbolem **KD**.

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 rysunkach nr 1 i 2 planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne 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 nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunkach nr 1 i 2 planu,
- 2) obowiązek:
 - a) zastosowania analogicznej w formie i gabarytach zabudowy w terenie MW obszaru I jak istniejąca w przestrzeni graniczącej od północy – jako zasada kontynuacji zabudowy,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Dreżdenka 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,
- c) wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy wschodniej terenu 1SP obszaru II planu – wg ustaleń szczegółowych dla tego terenu, w celu odizolowania terenu remizy od przyległych od północnego – wschodu funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - d) ograniczenia uciążliwości funkcji zawartych w obszarze II dla otoczenia, do granic tego obszaru,

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

W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź osuwania się mas ziemnych.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W obszarach objętych planami nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

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

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) dojazd do terenu MW w obszarze I – z istniejącego układu dróg osiedlowych,
- 2) dojazdy główne do terenów zawartych w obszarze II – z kierunku północnego,
- 3) możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 1SP w obszarze II z kierunku południowego z istniejącej ul. Kolejowej.

10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych – z istniejącego w sąsiedztwie systemu wodociągowo - kanalizacyjnego na warunkach administratora tego systemu,
- 2) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowe do gruntu oraz docelowo do systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na warunkach administratora tej sieci,
- 4) zaopatrzenie na energię elektryczną dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy:
 - a) ok. 100 kW – dla obsługi obszaru I,
 - b) ok. 150 kW – dla obsługi obszaru II,na warunkach administratora systemu elektroenergetycznego,
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną 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 miejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§3 OBSZAR I (rys. nr 1)

1. Teren **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne,

- 3) wymóg powtórzenia typu zabudowy zrealizowanej w sąsiedztwie tak w zakresie gabarytów jak i zwieńczenia dachowego oraz rozwiązań materiałowych wykończenia zewnętrznego,
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu – max 30%,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – min 30%,
- 6) obsługę komunikacyjną – wg ustaleń §2 ust. 9 pkt 1 i 2,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 10.

§4 OBSZAR II (rys. nr 2)

1. Teren **1SP** – teren remizy straży pożarnej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) do dwóch kondygnacji lub do 9,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia gzymsu – w odniesieniu do zabudowy administracyjnej i garaży, dopuszczając jednocześnie zastosowanie attyk elewacyjnych wzdłuż zwieńczeń okapowych,
 - b) do 15,0 m – w odniesieniu do wieży,
- 3) obowiązki:
 - a) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniach połaci od 5° do 40° krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w zalecanym kolorze czerwonym lub brązowym w odniesieniu do większych nachyleń,
 - b) skanalizowania lub likwidacji istniejącego fragmentu rowu melioracyjnego oraz stabilizacji gruntu w tym miejscu,
 - c) wprowadzenia zwartej zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami mieszkalnictwa w celu, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2c o szerokości i wysokości nie mniejszej aniżeli 3,0 m z zastosowaniem gatunków zieleni zimozielonej w min. 50%,
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu – max 60%,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – min 10%,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu – wg ustaleń §2 ust. 9 pkt 2 i 3,
 - 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 10, a ponadto przebudowę istniejącej linii 0,4 kV,
 - 8) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenu ewentualnej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z zaleceniem usytuowania jej na styku z terenem 2KG.

2. Tereny **2KG** i **3KG** – tereny zespołów garażowych na samochody osobowe:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) wysokość zabudowy – do 3,0 m,
- 3) możliwość realizacji stropodachów o nachyleniach 5° krytych papą, skierowanych w kierunku terenu 5KD,

3. Teren **4KL** – teren poszerzenia istniejącej drogi publicznej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) włączenie terenu do przyległej od południa drogi (ul. Kolejowej) jako przestrzeni komunikacyjnej z tą drogą związanej,
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym również tymczasowej, nie związanej z funkcją poszerzanej drogi,
- 4) dopuszczenie:
 - a) możliwości włączenia do terenów sąsiadujących bezpośrednio od północy w przypadku odstąpienia od poszerzenia drogi publicznej,
 - b) wprowadzania rozwiązań w zagospodarowaniu terenu wyłącznie związanych z poszerzaną drogą lub funkcją terenów przyległych bezpośrednio od północy,
 - c) możliwości wbudowywania systemów sieciowych infrastruktury technicznej oraz utrzymania istniejących systemów.

4. Teren **5KD** – teren drogi dojazdowej do garaży:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia w rysunku planu oraz granic ewidencyjnych terenu,
- 2) obowiązek kanalizacji lub likwidacji istniejącego rowu melioracyjnego wraz ze stabilizacją gruntu w tym miejscu,

- 3) zaleca się utwardzenie terenu z zastosowaniem ażurowych elementów nawierzchni, umożliwiających infiltrację wód opadowych – jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji w tym rejonie kanalizacji deszczowej.

§5

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 5%.

§6

Traci moc uchwała Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 listopada 1998 r. w obrębie obszarów nr I i II objętych niniejszą uchwałą.

§7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drezdenko.

§8

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 Dreddenku uchwałą Nr XLIV/395/06 postanowiła przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreddenko. Projekt taki sporządzono.

W projekcie tym przewiduje się zmianę linii zabudowy dla budynku wielorodzinnego oraz dopuszczenie funkcji straży pożarnej.

Projekt zmiany planu miejscowego dla miejscowości Dreddenko zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/086/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO
(REJON UL. POZNAŃSKIEJ I UL. KOLEJOWEJ)

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

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIV/086/07
Rady Miejskiej w Dreddenku
z dnia 20 września 2007 roku

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W
DREZDENKU W OBRĘBIE OBSZARU II W REJONIE UL. KOLEJOWEJ

Do projektu zmiany planu zgłoszono poniższe uwagi, dla których ustanowiono następujące rozstrzygnięcia:

1. **Uwaga I** – dotycząca dopuszczenia stosowania połaci dachowych o nachyleniach od 5° do 40° oraz wprowadzenia ustaleń umożliwiających zastosowanie attyk dachowych – uwaga została uwzględniona,
2. **Uwaga II** – dotycząca wprowadzenia zapisu umożliwiającego większą swobodę w lokalizowaniu zabudowy w obrębie terenu o symbolu 1 SP – uwaga bezzasadna – projekt zmiany planu jedynie zaleca (a nie ustala) lokalizację i to najbardziej uciążliwych urządzeń i obiektów w części południowo – zachodniej terenu, co nie wyklucza innych uzasadnionych usytuowań budynków.