

**UCHWAŁA NR V/25/11
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 24 lutego 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Okrężnej w miejscowości
Drezdenko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z **uchwałą Nr XXXI/225/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko**, Rada Miejska w Drezdenku uchwała:

**Rozdział 1.
Przedmiot planu**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko” przyjętego uchwałą Nr XLVIII/318/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 lutego 2010 roku uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w **miejscowości Drezdenko**, w granicach określonych na rysunku planu **przy ul. Okrężnej**, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem planu jest w szczególności ustalenie warunków i zasad zagospodarowania dla funkcji zabudowy wielorodzinnej w obszarze zmiany miejscowego planu.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczony linią rozgraniczającą teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
 - a) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - e) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - f) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
 - a) przeznaczenia,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
 - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 1000.

3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) zasady podziału terenu i wyodrębniania działek,
 - 2) zasady realizacji komunikacji,
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
 - 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 4. 1. Na granicy terenów publicznych i działek dla zabudowy ustala się wymaganą zieleń izolacyjną wg § 12 ust. 2, w formie przedogródków, zgodnie z rysunkiem planu i wg ustaleń szczegółowych wg § 13.

2. Dopuszcza się ogrodzenie frontów działek o wysokość do 1,5 m, jednolite w charakterze, materiały tradycyjne lub z siatki, z żywopłotem przed ogrodzeniem wycofanym od granicy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

4. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 5. Ustala się następujące znaczenie ustaleń linii i wskaźników zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - IZ, obliczany według wzoru: $IZ=Po/T$, przy oznaczeniach:
 - a) Po - powierzchnia całkowita zabudowy jako suma kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,
 - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ, obliczany według wzoru: $PZ=P/T$, przy oznaczeniach:
 - a) P - powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych, łącznie z podcieniami i przejazdami pod budynkiem,
 - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ze względu na usytuowanie granic planu w obszarze otoczenia zabytkowego starego miasta obowiązuje strefa ochrony krajobrazowej wg § 8, dla zespołu zabudowy należy uzyskać skalę i charakter harmonijny z lokalną tradycją, a w szczególności poprzez:

- 1) wykreowanie zespołu zabudowy - jako element o lokalnym charakterze,
- 2) kształtowanie zabudowy, o określonych gabarytach, w ustalonej linii zabudowy – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru zespołu zgodnego z krajobrazem kulturowym miasta.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się zasadę przyłączenia do mediów, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - wg § 9.

2. W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie gazu, oleju, energii elektrycznej do celów grzewczych oraz ustala się, w tym dla paliw stałych, stosowanie w nowych obiektach urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieszkodliwych dla środowiska – niestwarzających zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, w obszarach MW poziom hałasu związany z realizacją funkcji usług, nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowych, wg przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego - wg ustaleń szczegółowych w § 13.

5. Ustala się zasadę realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i wymaganej zieleni izolacyjnej, w szczególności zgodnie z ładem przestrzennym wg § 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. 1. W granicach planu obowiązuje strefa ochrony krajobrazowej wyznaczonej w obszarze otoczenia zabytkowego starego miasta Drezdenka, na podstawie decyzji KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 dla nowej zabudowy obowiązuje zasada harmonijnego wkomponowania w zakresie skali i charakteru oraz lokalnej tradycji budowlanej miasta Drezdenka, wg § 6.

3. W obszarze planu, podczas robót budowlanych i ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku wg art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy dostępnych środkach, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe burmistrza.

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez włączenie do istniejących sieci, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci.

2. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Drezdenko Poznańska S – 4648 lub nowoprojektowanej, w zakresie uzgodnionym z operatorem sieci. Dopuszcza się lokalizację w obszarze planu stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu kioskowego na działce wydzielonej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przyłączenie do miejskiej sieci.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się włączenie do systemu kanalizacji.

5. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenu, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi wymagają oczyszczenia i zneutralizowania przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.

6. Dopuszcza się przebudowę i przeniesienie kanalizacji deszczowej z rowem na terenie MW.

7. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.

Zasady realizacji komunikacji

§ 10. 1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice w bezpośrednim sąsiedztwie, wg obowiązującego planu, o którym mowa w § 14.

2. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, z dojazdem w obszarze zagospodarowania Ks, wg ustaleń szczegółowych.

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 12. 1. W obszarze planu wyznacza się kategorie przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW.

2. Ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:

- 1) zieleń wymagana jako zieleń izolacyjna urządzona - Zw,
- 2) strefa parkowania dla samochodów osobowych – Ks,
- 3) szpalery drzew – oznaczone symbolem.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 % dla terenów zabudowy MW.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu: MW.

2. Dla terenów MW, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową niskiej intensywności, wielorodzinną w domach wolnostojących w zieleni, z dopuszczeniem usług wbudowanych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

3. W budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie 3 sekcji z odrębną klatką schodową.

4. Dla terenów MW ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w dachu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 15,0 m;
- 3) ustala się maksymalny wymiar rzutu budynku do 40 m;
- 4) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 45° , dopuszcza się w części do 30% - dach płaski jako taras;
- 5) ustala się pokrycie dachówką, o kolorystyce naturalnej ceramiki, jednakowe dla całości zabudowań obszaru;
- 6) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m² ;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 0,6;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,25;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki w tym 25% powierzchni działki jako zieleń urządzona osiedlowa dla rekreacji;
- 10) należy zapewnić 1 miejsca parkingowe na mieszkanie.

5. Dla terenu MW ustala się strefę parkowania Ks z szpalerem drzew i zielenią wymaganą, o których mowa w § 12 jako elementy zagospodarowania wg rys. planu, z zakazem zabudowy dla garaży.

6. Dla zieleni wymaganej przedogródków, o których mowa w § 4 ust. 2, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem § 4 ust. 3 i 4.

7. Dla obszaru, o których mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości odpowiednio 6,0 m, 10,0 m i 14,0 m od linii rozgraniczającej ulic, wg rys. planu.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Drezdenko - uchwała Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 listopada 1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego Nr 22 poz.670 z dnia 21 grudnia 1998 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 16. Burmistrz Drezdenka zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kołwzan

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXXI/225/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko przy ul. Okrężnej.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zabudową towarzyszącą

Głównym celem planu jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu planu a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko stwierdzono zgodność ustaleń planu ze Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu uzyskał opinię komisji urbanistycznej i został uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie debaty publicznej.

Miejscowy plan, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/25/11
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Drezdenku stwierdza:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ dotychczasowe uzbrojenie terenu jest wystarczające.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/25/11
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Dreżdenku stwierdza brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, wymagających rozpatrzenia.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały z dnia 24 lutego 2011 r.

Rysunek MPZP Drezdenko ul. Okrężna

Zalacznik1.png