UCHWAŁA NR XXXII/256/2013
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ut. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 - jednolity tekst z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – jednolity tekst z późn. zm.[2)]) w związku z uchwałą nr XX/155/2012 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, po stwierdzeniu że zmiana planu nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, uchwalonej uchwałą nr XLVIII/318/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 lutego 2010r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, w rejonie ulic: Wspólnej, Południowej i J.Piłsudskiego.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) wyrys ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, stanowiący załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Drezdenku, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice terenu objętego ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko określone zostały na rysunku zmiany planu, stanowiącym załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

a) nie dotyczy ona elementów takich, jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacją,

b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,5m;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21

2) *planie* - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile ustalenia planu nie wskazują inaczej;

3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy i miasta Drezdenko;

4) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, które dominuje tj. zajmuje minimum 60% terenu w granicach każdej nieruchomości oraz na powierzchni całkowitej wszystkich obiektów i budynków istniejących i planowanych do realizacji na danym terenie;

5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

6) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć integralną część niniejszej uchwały, stanowiącą załącznik nr 1, w skali 1:1000;

7) *usługach lub zabudowie usługowej* – należy przez to rozumieć usługi, w tym publiczne, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,

g) hotelarstwa, zamieszkiwania zbiorowego,

h) drobnych usług, do których zalicza się usługi: fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze, z wyłączeniem napraw i obsługi samochodów i motocykli, myjni samochodowych;

8) *wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć parametr określony jako minimalny procent powierzchni - gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako trawniki lub kwietniki, podjazdów, wjazdów urządzonych na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

9) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określony jako maksymalny procent, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości objętych inwestycją, do jej/ich powierzchni przemnożony przez 100;

10) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Drezdenku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące jego ustalenia:

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny:

1) przestrzeni publicznych;

2) obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

a) narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

b) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 5. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 6. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **U/UR** - tereny zabudowy usługowo - rzemieślniczej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów związanych z handlem hurtowym,

b) obiektów produkcyjnych,

c) baz i składów, w tym również realizowanych w ramach terenów wolnych od zabudowy,

d) magazynów, poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem „U/UR”,

e) myjni samochodowych, stacji paliw,

f) obiektów ochrony zdrowia – szpitali,

g) obiektów dysharmonizujących z otoczeniem – budynków gospodarczych blaszanych, kontenerów, kiosków,

h) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu użytkowania i zagospodarowania działek sąsiednich,

i) w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN”:

- gastronomii,
- oświaty, nauki, opieki nad dziećmi,
- opieki społecznej,
- rozrywki,
- hotelarstwa, obiektów zamieszkiwania zbiorowego;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu:

a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- parkingi i garaże,
- budynki gospodarcze,
- zieleń,
- miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,
- budowle terenowe – podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,

- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

b) realizację kondygnacji podziemnych,

c) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w §1 ust.2 pkt 1,

b) stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;

2) zakazuje się:

wykorzystania blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych w pokryciach dachowych i jako okładzin elewacji budynków;

3) dopuszcza się:

budowę bezpośrednio na granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących;

3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zakazuje się lokalizacji od strony dróg publicznych:

1) ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek;

2) nośników reklamowych:

a) których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2,0 m,

b) świetlnych, emitujących zmienne obrazy.

4. Nowe elementy zagospodarowania przestrzennego, realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, uwzględniać będą likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z obiektów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) wprowadzania funkcji pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie, jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/UR, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń podstawowych oraz urządzeń im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) zabudowy usługowo – rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/UR, nie podlegają ochronie akustycznej.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych związanych z budową,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) ze względu na fakt położenia terenu objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde”, nakazuje się zachować szczególną dbałości o środowisko gruntowo – wodne;

2) w odniesieni do ustaleń pkt 1, nakazuje się uwzględnić w ramach zagospodarowania terenu ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochronnych wód podziemnych;

3) w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą komunikacyjną ustala się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych;

4) zakazuje się zrzutu zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Teren objęty planem położony jest w strefie ochrony krajobrazowej, wyznaczonej w obszarze o promieniu 1 km, będącej otoczeniem zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Drezdenko.

2. W ramach obszaru, o którym mowa w ust. 1:

1) realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla nowej zabudowy obowiązuje zasada harmonijnego wkomponowania w zakresie skali i charakteru oraz lokalnej tradycji budowlanej miasta Drezdenko, z dopuszczeniem współczesnych materiałów o wysokim standardzie wykończenia i detalu architektonicznego;

3. Dla inwestycji realizowanych w ramach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) podział musi być zgodny z przepisami odrębnymi;

2) do wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg, w tym publicznych, również poprzez drogę wewnętrzną;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;

4) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek pod realizację infrastruktury technicznej, i komunikacji z terenów przeznaczonych pod inne funkcje, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,

b) wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu,

c) włączenie działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych do nieruchomości sąsiednich o tym samym przeznaczeniu.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się strefy techniczne dla istniejących i projektowanych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) realizacji elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji,

b) elementów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc parkingowych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego ustaleniami niniejszego planu.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

1) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku braku możliwości realizacji infrastruktury techniczne, o której mowa w pkt 1, w pasach dróg położonych poza granicami terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i U/UR;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy zachować strefy techniczne;

4) przy projektowaniu nowych inwestycji unikać kolizji z istniejącą, w obszarze objętym ustaleniami planu, infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, usunąć ją zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;

5) nakazuje się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod ziemią;

6) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym także na terenie prywatnym, na zasadach określonych przez dysponentów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych, a nie wynikają z rysunku planu.

2. W zakresie zapotrzebowania w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnego wodociągu;

2) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy usługowo – rzemieślniczej do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) docelowe objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) odprowadzanie ścieków z parkingów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, komunikacji wewnętrznej , do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych oraz spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, a w przypadku braku kanalizacji deszczowej – do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,

c) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych do gruntu,

b) wykorzystanie wód opadowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej, do celów gospodarczych.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się:

usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych u źródła ich powstania;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów;

3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, z zapewnieniem segregacji i obsługi komunikacyjnej, jak i w pomieszczeniach wbudowanych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła do celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych:

dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych ekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych i innych:

dopuszcza sie realizację nowych sieci i obiektów telekomunikacyjnych, a także innych sieci takich, jak: sieci szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na terenach objętych planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;

2) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** , dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające - zabudowa gospodarcza i garaże, zabudowa usługowa w formie wbudowanej lub wolnostojącej, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) zagwarantowanie obsługi w zakresie dojazdów, miejsc postojowych, składowania odpadów w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego,

c) zapewnienie ochrony miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i ewentualnym promieniowaniem;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji stałych, wolnostojących, parterowych obiektów usługowych, w tym kiosków,

b) lokalizacji kubaturowych słupów reklamowych,

c) zasłaniania nośnikami reklamowymi więcej niż 20% powierzchni ścian frontowych budynków,

d) lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony budynków;

3) dopuszcza się:

a) w odniesieniu do zabudowy o funkcji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, sytuowanie jej bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m od niej,

b) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,

c) realizację kondygnacji podziemnej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o funkcji podstawowej – do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 12,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowej w formie wolnostojącej – 1 kondygnacja;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 0,1;

5) w zakresie geometrii dachu – dach stromy, dwuspadowy, symetryczny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy:

a) o funkcji mieszkaniowej objętej ustaleniami planu - 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

b) o funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej brutto, realizowane w ramach terenu objętego inwestycją;

7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 500m²;

8) minimalna szerokość frontów działek – 15,0 m;

9) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego:

indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/UR,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowo - rzemieślnicza,

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa rzemieślnicza;

2. Dopuszcza się:

1) zmianę przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów, na zasadach funkcji uzupełniającej dla przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, zastosowanie mają szczegółowe ustalenia planu, jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o których mowa w §16.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy: od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej – w odległości 5,0 m,

b) zagwarantowanie obsługi w zakresie dojazdów, miejsc postojowych, składowania odpadów,

c) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej,

d) zapewnienie ochrony miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i ewentualnym promieniowaniem;

2) zakazuje się:

a) obsługi komunikacyjnej poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

b) budowy pojedynczych garaży wolnostojących.

5. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) o funkcji podstawowej – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 12,0 m,

b) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 0,1;

5) w zakresie geometrii dachu – dach stromy, dwuspadowy, symetryczny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi terenów:

o których mowa w ust. 1 - 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej brutto, realizowane w ramach terenu objętego inwestycją;

7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 400m²;

8) minimalna szerokość frontów działek – 10,0 m;

9) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi przyległej - 90º.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 18. W części objętej zakresem niniejszej uchwały tracą moc ustalenia uchwały nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Gorzow. Nr 22 poz. 670.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Drezdenko.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Kołwzan

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały kończy procedurę planistyczną związaną z realizacją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, w rejonie ulic: Wspólnej, Południowej i J. Piłsudskiego, zainicjowaną zgodnie z uchwałą nr XX/155/2012 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Przedmiotem planu, w myśl uchwały intencyjnej, było dostosowanie ustaleń planistycznych, do potrzeb właściciela, sprecyzowanych we wniosku, z dnia 17 maja 2011r., dotyczącym wszczęcia procedury realizacji planu miejscowego dla dz. nr ewid. 1181/5 oraz 1181/12 obręb m. Drezdenko. Obszar objęty planem nie jest obecnie użytkowany i w myśl obowiązujących przepisów prawa stracił charakter gruntu rolnego. W obowiązującym planie miejscowym, uchwalonym uchwałą nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 listopada 1998 r., ww. teren przeznaczony jest pod rozwój układu komunikacyjnego. Mając na uwadze decyzję gminy Drezdenko, dotyczącą rezygnacji z planów budowy ww. odcinka drogi wewnętrznej, na działce będącej własnością p. Zbigniewa Kaczmarczyka, wniosek w sprawie przyjęcia uchwały zmieniającej przeznaczenie terenu objętego projektem planu wydaje się być w pełni uzasadniony.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko teren objęty ustaleniami planu przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – rzemieślniczej, wraz z obsługą komunikacyjną.

W trakcie procedury planistycznej, zainteresowani ustaleniami projektu zmiany planu, mieli możliwość wypowiedzenia się w kwestiach dotyczących sposobu zagospodarowania ww. obszaru. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących przepisów prawa:

1) wnioski do projektu planu zbierane były w okresie od 16.05.2012r. do 08.06.2012r.,
2) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27.11.2012r. do 18.12.2012r.
3) debatę publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu przeprowadzono w dniu 11.12.2012r.
4) ewentualne uwagi do projektu miejscowego planu należało składać w okresie od dnia 27.11.2012r. do dnia 07.01.2012r.

Biorąc pod uwagę wszystkie wnioski i uwagi zainteresowanych, złożone na poszczególnych etapach realizacji procedury planistycznej, ostateczna wersja projektu zmiany planu, której niniejsza uchwała dotyczy, uwzględnia rozwiązania, mające na celu dostosowanie rozwiązań planistycznych do wszystkich uwarunkowań i okoliczności, mających wpływ na sposób funkcjonowania ww. obszaru.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO W REJONIE UL. WSPÓLNEJ, UL. POŁUDNIOWEJ I UL. J. PIŁSUDSKIEGO

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXII/256/2013
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 lutego 2013 roku

skala 1:1000

0 10m 20m 40m

N

LEGENDA

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/UR — tereny zabudowy usługowo - rzemieślniczej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXII/256/2013
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 lutego 2013 roku

OZNACZENIA

I. Obszary zabudowy mieszkaniowej

- MN – Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami
- MN – Tereny rozwoju o wiodącej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami
- MW – Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami
- MNU – Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej
- MNUZ – Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowo usługowej w zieleni

II. Obszary inwestycyjne, usługowe i produkcyjne

- U – Tereny o wiodącej funkcji usługowej
- Tereny przestrzeni publicznych - realizacji celów publicznych
- UZP – Tereny o wiodącej funkcji usługowej w zieleni
- US – Tereny usług sportu i rekreacji
- UP – Tereny o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej
- P – Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej

III. Obszary zieleni i użytków zielonych

- Tereny zieleni
- ZL – Tereny zieleni leśnej
- ZL/ZP – Tereny zieleni leśno-parkowej
- ZUZP – Tereny przeznaczone do zalesień
- ZD – Tereny ogrodów działkowych
- ZC – Tereny cmentarzy
- Tereny zalewowe
- ZC – Tereny cmentarzy - rezerwa
- Tereny rolnicze

IV. Obszary komunikacji liniowej i infastruktury technicznej

- TK – Tereny infrastruktury kolejowej
- Tereny infrastruktury technicznej
- WZ – Tereny infrastruktury technicznej-zaopatrzenie w wodę
- NO – Tereny infrastruktury technicznej-kanalizacja
- EG – Tereny infrastruktury technicznej-stacja redukcyjna gazu -pom. gazu I i II stopnia
- K – Tereny infrastruktury technicznej-składowisko komunalnych odpadów organicznych
- Gazociąg wysokiego ciśnienia
- Korytarze techniczne linii elektroenergetycznych 110 kV
- Wody śródlądowe powierzchniowe

V. Polityka planistyczna

- Obszar dla którego gmina zamierza sporządzić koncepcję kompozycyjno-krajobrazową
- Obszary obowiązujących M.P.Z.P.
- Granice terenów obowiązkowego sporządzenia M.P.Z.P
- Węzły komunikacyjne
- Droga wodna rzeki Noteć
- Porty rzeczne
- Międzynarodowy szlak rowerowy euro route R1
- Szlaki rowerowe

VI. Tereny i obiekty podlegające ochronie prawnej

- Drezdeneckie uroczyska
- Stanowiska archeologiczne
- Granica strefy ochrony ujęcia wody
- Strefa ochrony konserwatorskiej -Zespół urbanistyczno - krajobrazowy
- Dolina Dolnej Noteci PLB0800002
- Puszcza Notecka PLB300015
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU – Dolna Warty i Dolnej Noteci
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU – Puszcza Drawska

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DREZDENKO DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

LEGENDA

- granica obszaru objętego opracowaniem zmiany planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/256/2013
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, w rejonie ulic: Wspólnej, Południowej i J. Piłsudskiego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko w rejonie ulic: Wspólnej, Południowej i J. Piłsudskiego wraz z prognozą skutków wpływu jej wpływu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.11.2012r. do 18.12.2012r.

Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany, jak również do dokumentacji formalno – prawnej związanej z ww. planem, w tym do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko należało składać w terminie do dnia 07.01.2013r.

W czasie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, w dniu 11.12.2012r. odbyła się debata publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie ww. dokumentu.

W ustawowo przyjętym terminie do projektu zmiany planu, jak i do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie została złożona żadna uwaga.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXII/256/2013
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, w rejonie ulic: Wspólnej, Południowej i J.Piłsudskiego, 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 (Dz. U z 2012r., poz. 647 – tekst jednolity) , art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U z 2009r. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

1) sposób realizacji, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które najeżą do zadań własnych gminy: sieć wodociągowa, kanalizacyjna;

2) zasady finansowania, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które najeżą do zadań własnych gminy: sieci i obiekty infrastruktury, o których mowa w pkt 1 finansowane będą ze środków gminnych - budżetu gminy.