UCHWAŁA NR XLVII/377/2014
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 25 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko – obręb Radowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z uchwałą nr VI/45/2011 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 marca 2011 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 2010 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, obejmujący swoim ustaleniami obręb Radowo.

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 ustaleniami 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;

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

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować min. 70% frontowej elewacji zabudowy, przy czym:

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

   b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,

   c) dla wolnostojących obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nakazuje się traktować obowiązującą linie zabudowy, jako nieprzekraczalną linie zabudowy;

2) **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 1,0m;

3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile ustalenia planu nie wskazują inaczej;

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

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, które dominuje tj. zajmuje minimum 51% terenu w granicach każdej nieruchomości oraz na powierzchni całkowitej wszystkich obiektów i budynków istniejących i planowanych do realizacji na danym terenie;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;

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

8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

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

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

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Drawska”;

6) Obszar Specjalnej Ochrony Lasu Puszczy nad Drawą PLB300016;

7) korytarz techniczny dla linii elektroenergetycznych;

8) linia elektroenergetyczna;

9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

10) tereny predysponowane do rozwoju procesów osuwiskowo – erozyjnych;

11) istniejące ujęcia wód do spożycia, granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

12) tereny ujęcia wód do spożycia, granica projektowanej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

13) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;

14) symbol przeznaczenia terenu;

15) orientacyjny przebieg ciągów komunikacji pieszej.

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:

1) nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

a) tereny górnicze,

b) obszary osuwania się mas ziemnych,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) wyznacza się tereny predysponowane do rozwoju procesów osuwiskowo – erozyjnych, dla których ustalenia szczegółowe zawarte zostały w ramach rozdz. 7 niniejszej uchwały oraz dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące realizacji zabudowy.

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

3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze:

1) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 138 Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć);

2) strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody, dla której ustala się całkowity zakaz prowadzenia działalności mogącej negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

4. Na terenie objętym ustaleniami planu zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 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,MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **UU** - tereny zabudowy usługowej;

5) **US** - tereny sportu i rekreacji;

6) **P/U** - tereny produkcyjno – usługowe z dopuszczeniem baz, składów, magazynów i handlu hurtowego;

7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

8) **ZL** - tereny lasów;

9) **ZR, ZR1, ZR2, ZR3** - tereny zieleni rekreacyjnej;

10) **ZC** - teren nieczynnego cmentarza;

11) **R, R1** - tereny produkcji rolnej;

12) **RU/R/U** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i gospodarstwach leśnych, tereny rolnicze, tereny usług;

13) **WS** - tereny wód powierzchniowych;

14) **IT** - tereny infrastruktury technicznej;

15) **IT2** - tereny projektowanej infrastruktury technicznej;

16) **KDZ** - tereny komunikacji - istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej;

17) **KDZ2** - tereny komunikacji - projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej;

18) **KDD** - tereny komunikacji - istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej;

19) **KDD1** - tereny komunikacji - istniejące drogi gminne;

20) **KDD2** - tereny komunikacji - projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej;

21) **KDX** - tereny komunikacji - publicznych ciągów pieszych.

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 realizacji:

a) inwestycji nieposiadajacych dojazdu do drogi publicznej,

b) myjni samochodowych i stacji paliw,

c) obiektów związanych z handlem hurtowym z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "**P/U**",

d) obiektów ochrony zdrowia – szpitali,

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

f) obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w szczególności blaszanych garaży, kontenerów, kiosków,

g) kubaturowych słupów reklamowych,

h) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "MN", "MN1" i "MN/U" usług z zakresu:

- gastronomii,

- rozrywki;

2) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,

- zieleń,

- parkingi i garaże,

- 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,

chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej,

b) realizację kondygnacji podziemnych,

c) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych i składowania odpadów,

d) dla działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych:

- włączenie do działek sąsiednich, w tym poprzez podział,

- przeznaczenie na tereny przestrzeni publicznych,

- przeznaczenie na zieleń izolacyjną, przywodną lub rekreacyjną,

e) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy przy zachowaniu parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "MN", "MN1".

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, przypisanymi dla danego terenu,

b) stosowanie, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w budowanych obiektach, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pokryciu w tonacjach brązu lub czerwieni, z wyjątkiem budynków istniejących posiadających przed uchwaleniem planu dachy w innej formie i w innej tonacji kolorystycznej;

2) zakazuje się, na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych, stosowania jako materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, okładzin PCV;

3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m od niej, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla:

a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

b) terenów zabudowy usługowej,

c) istniejących budynków zlokalizowanych na granicy działki, w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy,

d) budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących.

4) w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu ustalenia, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą granic nieruchomości przylegających do terenów komunikacji, dla których ustala się sytuowanie linii zabudowy w odległości min. 4 m od granicy.

3. W zakresie sytuowania:

1) ogrodzeń, zakazuje się:

a) realizacji ogrodzeń prefabrykowanych,

b) realizacji przęseł ogrodzeniowych z betonu od strony dróg publicznych,

c) o wysokości powyżej 1,5 m,

d) o ażurowości mniejszej niż 40%;

2) tablic i urządzeń reklamowych:

a) zakazuje się:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej lokalizacji reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów przekracza 1,5m,

- lokalizacji reklam w formie ekranów świetlnych emitujących zmienne obrazy,

b) dopuszcza się stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych na poziomie kondygnacji parterowej.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. 8, dotyczącym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) z terenów o innym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg,

b) z terenów o dowolnym przeznaczeniu pod realizację obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym,

c) w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenów o tej samej kategorii przeznaczenia.

5. W planie wskazuje się orientacyjny przebieg ciągów pieszych, które tworzą system komunikacyjny do zachowania w projektach zagospodarowania terenu, z możliwością zmiany trasy, ale przy utrzymaniu ciągłości przebiegu.

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 przeznaczeń 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) lokalizacji obiektów i urządzeń, których pomiary czynników ochrony środowiska mierzone na granicy działki powodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych lub docelowych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

d) realizacji inwestycji bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną,

e) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń podstawowych oraz urządzeń im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów odrębnych;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:

a) oznaczonych na rysunku symbolem „**MN**” i "**MN1**", kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

b) oznaczonych na rysunku symbolem „**MN/U**”, w obrębie obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

c) oznaczonych na rysunku symbolem „**MW**”, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

d) oznaczonych na rysunku planu symbolem „**ZP**” kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;

4) w celu umożliwienia ochrony przed nadmiernym hałasem terenów przyległych do terenów kolejowych zlokalizowanych poza granicami planu, dopuszcza się stosowanie elementów ograniczających poziom emitowanego hałasu takich jak: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej w istniejących oraz projektowanych budynkach.

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

1) nakazuje się:

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, 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.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

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

2) zakazuje się:

a) zrzutu zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,

b) prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe,

c) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenów „**ZR**”, „**ZP**” i „**WS**”.

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

§ 9. 1. W ramach obszaru objętego ustaleniami planu:

1) 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;

2) zakazuje się:

a) prowadzenia działań mogących powodować degradację krajobrazu terenu miasta,

b) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia.

2. W obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) budynek przy ul. Podgórnej 2;

2) budynek przy ul. Podgórnej 3;

3) trafostacja przy ul Podgórnej;

4) nieczynny cmentarz ewangelicki przy ul. Podgórnej.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2:

1) ustala się:

a) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym,

b) utrzymanie i przywrócenie historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,

c) utrzymanie detalu elewacyjnego zgodnego z charakterem poszczególnych obiektów;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, w tym: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,

b) stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych blachy falistej, pokryć dachowych z blachy oraz okładzin typu siding,

c) lokalizowania obiektów takich jak garaże i budynki gospodarcze od frontowej strony posesji,

d) realizacji nowej zabudowy w ramach terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem "**ZC**".

4. Dla obiektów, wymienionych w ust. 2, które zostaną skreślone z ewidencji zabytków ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) dróg publicznych i gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDZ**”, "**KDZ2**", „**KDD**”, "**KDD1**" i "**KDD2** ";

2) publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDX** ”;

3) zieleni rekreacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**ZR**”, "**ZR1**" i "**ZR3** ";

4) zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**ZP** ”;

5) wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**WS**”.

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

1) obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;

2) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z przestrzeni osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

3) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym;

4) przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w ich liniach rozgraniczających, tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów predysponowanych do rozwoju procesów osuwiskowo – erozyjnych

§ 11. W planie wskazuje się tereny predysponowane do rozwoju procesów osuwiskowo – erozyjnych, w granicach których:

1) nakazuje się:

a) ukorzenianie skarp dla podtrzymania ich stateczności,

b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, wykonanie dokumentacji geologicznej;

2) zakazuje się:

a) zalewania skarp,

b) podcinania skarp, z wyłączeniem wykonywania murów oporowych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do wszystkich, powstałych w wyniku podziału, samodzielnych działek budowlanych zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;

3) minimalna szerokość nowowydzielanych samodzielnych działek budowlanych mierzona na styku z ulicami i drogami, wyznaczonymi graficznie na rysunku planu - 10,0 m;

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

5) 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,
- realizacji komunikacji, w tym parkingów i infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
- realizacji ciągów komunikacyjnych, w tym publicznych oraz dojazdów indywidualnych do budynków o minimalnej szerokości 4,5 m,

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

6) zakazuje się dzielenia dróg, za wyjątkiem wydzielania działek:

a) pod obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym,

b) w celu regulacji kategorii, klas lub granic pomiędzy poszczególnymi terenami drogowymi.

2. Dla nowowydzielanych działek określa się minimalną powierzchnię działek – 800,0 m².

3. Nie określa się:

1) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

2) maksymalnych szerokości frontów działek.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

2. Dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej ustala się strefę techniczną, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, o szerokości 10,0 m z każdej strony, licząc od osi sieci.

3. W granicach pasów oraz stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2:

1) zakazuje się realizacji nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się:

a) realizację:

- komunikacji i infrastruktury technicznej,
- miejsc postojowych,
- zieleni niskiej,
- elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
- obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci infrastruktury technicznej,
- elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

b) zmniejszenie szerokości stref technicznych za zgodą operatora sieci oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone strefy przestają obowiązywać.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, zgodnie z którymi:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem następuje poprzez:

a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDZ**” i "**KDZ2**",

b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDD**” i "**KDD2**",

c) drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem "**KDD1**",

d) publiczne ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDX**”,

e) drogi publiczne, zlokalizowane poza granicami planu;

2) zakazuje się realizacji zabudowy w granicach dróg publicznych, dróg gminnych oraz ciągów pieszych z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, w tym obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ruchem drogowym i pieszym;

3) dopuszcza się:

a) obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne, o min. szerokości 4,5 m, niewyznaczone graficznie na rysunku planu,

b) realizację obsługi komunikacyjnej, o której mowa w pkt 1, z wykorzystaniem terenów sąsiednich, przeznaczonych w planie pod inne funkcje, a tym samym zmianę trasy przebiegu ww. dróg ze względu na warunki techniczne ich realizacji, związane z niekorzystnym ukształtowaniem terenu.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 15. 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 technicznej, o której mowa w pkt 1, w pasach dróg położonych w granicach terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach sąsiednich, objętych ustaleniami planu, o innym przeznaczeniu;

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;

7) zakazuje się:

a) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego,

b) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób uniemożliwiający realizację ustalonej w planie nowej zabudowy.

2. W zakresie zapotrzebowania w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnego wodociągu;

2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty.

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

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

2) do czasu realizacji, na terenie objętym ustaleniami planu, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, związane z ochroną środowiska;

3) ze względu na położenie ternu objętego planem w obszarze strefy ochrony ujęcia wody, nakazuje się wprowadzenie rozwiązań technicznych w sposobie realizacji infrastruktury technicznej, mających na celu zapobieganie skażeniu środowiska;

4) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,

b) rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych,

c) utrzymanie zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do kanalizacji sanitarnej.

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;

2) dopuszcza się:

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

b) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących na terenie objętym planem cieków i zbiorników wodnych poprzez istniejące i rozbudowywane kanały, po ich wstępnym podczyszczeniu.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się:

a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) wyposażenie terenów dróg oraz terenów ciągów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, wiat śmietnikowych, jak i w wyodrębnionych pomieszczeniach budynku, z zapewnieniem segregacji i obsługi komunikacyjnej,

b) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie ich usuwanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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, z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej, niskiego napięcia, poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się, na potrzeby realizacji inwestycji objętych planem, wykorzystanie infrastruktury technicznej w tym urządzeń i systemów, mających wpływ na wzrost energooszczędności, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, sieci i przyłączy elektroenergetycznych dla obsługi inwestycji objętych ustaleniami planu:

   a) w ramach terenów pasów drogowych lub na działkach wydzielonych pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z uwzględnieniem stref ograniczonego użytkowania wynikających z charakteru ww. infrastruktury technicznej,

   b) na terenach przestrzeni publicznych o ile nie kolidują z bezpieczeństwem ruchu oraz pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

   c) na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb.

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 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 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;

3) wykorzystanie terenu jako zieleń i zieleń urządzona.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

1) **15%** - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: "**MN**", "**MN1**", "**MN/U**", "**MW**", "**UU**", "**P/U**", "**RU/R/U**";

2) **1%** - dla terenów niewymienionych w pkt 1.

Rozdział 13.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**” i "**MN1**", dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające - zabudowa gospodarcza, usługi.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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

c) wykorzystanie technologii i rozwiązań technicznych, w tym konstrukcyjnych, przy budowie budynków, mających na celu dostosowanie do wymogów wynikających z uwarunkowań, w tym ukształtowania terenu;

2) zakazuje się:

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

b) garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

c) realizacji usług, jako funkcji uzupełniającej, w obiekcie wolnostojącym;

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) w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku symbolem "**MN1**" realizację zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem terenu, biorąc pod uwagę wykorzystanie rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych, uwzględniających uwarunkowania wynikające z położenia w obszarze predysponowanym do rozwoju procesów osuwiskowo - erozyjnych,

c) realizację przeznaczenia uzupełniającego, w obiekcie wolnostojącym.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy:

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

b) dla budynków wolnostojących o funkcji uzupełniającej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 1,0;

5) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno – usługowych : dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º,

b) gospodarczych i garaży – dachy jak w budynku przeznaczenia podstawowego,

c) ustalenia o których mowa w lit. a nie są obowiązujące dla lukarn, tarasów i zadaszeń nad wejściem;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy:

a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN/U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) usługi;

2) uzupełniające:

a) elementy wyposażenia nieruchomości, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi planowanych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) zabudowa gospodarcza.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) wykorzystanie technologii i rozwiązań technicznych, w tym konstrukcyjnych, przy budowie budynków, mających na celu dostosowanie do wymogów wynikających z uwarunkowań w tym ukształtowania terenu;

2) zakazuje się:

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

b) garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o funkcji podstawowej – do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 15,0 m,

b) dla budynków wolnostojących o funkcji uzupełniającej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 1,0;

5) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º,

b) usługowych: rozwiązania indywidualne,

c) garaży – dachy jak w budynku przeznaczenia podstawowego,

d) ustalenia o których mowa w lit. a nie są obowiązujące dla lukarn, tarasów i zadaszeń nad wejściem;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy:

a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające - usługi, z wyłączeniem usług z zakresu: kultu religijnego, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, lokalizowane:

- w parterze budynku mieszkalnego,

- jako parterowe budynki wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym.

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

1) nakazuje się:

a) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie,

b) realizację osłoniętych i zadaszonych miejsc gromadzenia i składowania odpadów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w formie wydzielonych działek,

b) lokalizację elementów małej architektury;

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacji, nie wyższa niż 10,0m;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 80,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**UU**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi, w tym:

a) związane ze stałym lub czasowym pobytem ludzi , w tym w ramach domów spokojnej starości, ośrodków wczasowych itp.,

b) opieki zdrowotnej i służby zdrowia, z wyłączeniem szpitali,

c) związane z obsługą podstawowych potrzeb mieszkańców terenu objętego planem;

2) uzupełniające – lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowane z budynkiem usługowym, obejmujące maksymalnie 15% powierzchni całkowitej budynku usługowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się:

a) w zakresie geometrii dachów – rozwiązania indywidualne,

b) lokalizację magazynów i innych obiektów na potrzeby obsługi przeznaczenia podstawowego;

2) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, nie wyższa niż 15,0m;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na 100,0m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**UU1**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi:

a) związane ze stałym lub czasowym pobytem ludzi, w tym w ramach domów spokojnej starości, ośrodków wczasowych itp.,

b) opieki zdrowotnej i służby zdrowia, z wyłączeniem szpitali,

c) związane z obsługą podstawowych potrzeb mieszkańców terenu objętego planem;

2) uzupełniające – lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowane z budynkiem usługowym, obejmujące maksymalnie 15% powierzchni całkowitej budynku usługowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się:

a) w zakresie geometrii dachów – rozwiązania indywidualne,

b) lokalizację obiektów na potrzeby obsługi przeznaczenia podstawowego;

2) zakazuje się realizacji obiektów handlu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, nie wyższa niż 15,0m;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na 100,0m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem "**US**", dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości w postaci rozwiązań terenowych;

2) zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej;

3) dopuszcza się:

a) realizację obiektów obsługi dla przeznaczenia podstawowego,

b) lokalizację obiektów okazjonalnych przy organizacji imprez sportowych, jako tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**P/U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) handel hurtowy,

c) tereny działalności gospodarczej z zakresu produkcji rolniczej,

d) usługi;

2) uzupełniające obiekty biurowe i socjalne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie,

b) realizację komunikacji wewnętrznej;

2) zakazuje się działalności mającej negatywny wpływ w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "**IT**" i "**R1**", w tym uwzględniając istniejące i projektowane ujęcia wody oraz istniejące stawy i ich obudowę biologiczną.

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

1) indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków i geometrii dachów;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m;

5) geometria dachów – indywidualnie.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP**”, dla których ustala się przeznaczenie - publiczna zieleń urządzona: parki, skwery, zieleńce, zieleń leśna.

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

1) nakazuje się realizację:

a) elementów małej architektury upamiętniającej fakt funkcjonowania w przeszłości w ramach tego terenu cmentarza,

b) ogólnodostępnych terenów zielonych, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca,

c) ścieżek pieszych i pieszo – rowerowych z zachowaniem wyznaczonej w planie ciągłości ich przebiegu;

2) dopuszcza się:

a) place gier, zabaw, odpoczynku,

b) urządzenia rekreacyjne i sportowe,

c) lokalizację altan, zadaszeń, pergoli,

d) trasy dydaktyczne i krajobrazowe,

e) grodzenie w granicach terenów wydzielonych zorganizowanych miejsc spotkań i odpoczynku z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,

f) lokalizowanie tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczno – rekreacyjną;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym obiektów tymczasowych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZL**”, dla których ustala się przeznaczenie - tereny lasów.

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

1) nakazuje się:

a) utrzymanie i wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej oraz fauny,

b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;

2) zakazuje się grodzenia terenów;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczno – rekreacyjną,

b) organizację polan i miejsc wypoczynku,

c) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych, krajobrazowych,

d) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z obsługą zagospodarowania terenu, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZR**”, "**ZR1**", "**ZR2**" i "**ZR3**", dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń rekreacyjna;

2. W odniesieniu do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "**ZR3**", dopuszcza się zmianę przeznaczenia podstawowego na tereny komunikacji - dróg publicznych, dla których obowiązują ustalenia § 33 ust.2.

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

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenu w zakresie rozwiązań terenowych;

2) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy kubaturowej,

b) lokalizacji miejsc postojowych,

c) grodzenia terenu,

d) realizacji działalności wpływającej na ukształtowanie i rzeźbę terenu oraz obecny sposób zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "**ZR1** ";

3) dopuszcza się realizację:

a) placów gier, zabaw, odpoczynku, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem "**ZR1**",

b) urządzeń rekreacyjnych i sportowych,

c) altan, zadaszeń, pergoli służących jako ogólnodostępne zagospodarowanie terenu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem "**ZR1**" i "**ZR3**",

d) tras dydaktycznych i krajobrazowych,

e) zbiorników wodnych i oczek wodnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem "**ZR1**" i "**ZR3**",

f) ogrodzeń w granicach terenów wydzielonych, zorganizowanych miejsc spotkań i odpoczynku z jednoczesnym zagwarantowaniem ich ogólnodostępności, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem "**ZR1**" i "**ZR3**",

g) tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczno – rekreacyjną,

h) sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

i) obiektów tymczasowych, w ramach terenów oznaczonych symbolem "**ZR2**",

j) infrastruktury technicznej oraz komunikacji lokalnej tj. dróg i ciągów pieszych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem "**ZR2**" i "**ZR3** ";

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZC** – teren nieczynnego cmentarza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) kompleksowe zagospodarowanie terenu:

- z uwzględnieniem faktu, iż obszar ten ma duże znaczenie historyczne i kulturowe,
- biorąc pod uwagę kompozycję, układ zieleni i ukształtowanie kwater grzebalnych, stanowiące pozostałości założenia cmentarnego,

b) poprzedzenie prac ziemnych badaniami archeologicznymi, realizowanymi na warunkach i zgodnie z wytycznymi służb ochrony zabytków;

2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej, nie związanej z funkcją terenu;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczną,

b) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

c) realizację ciągów komunikacji pieszej, mającej na celu połączenie ww. terenu z obszarami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**R**” i "**R1**", dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - teren produkcji rolnej.

2. W odniesieniu do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "**R1**", dopuszcza się zmianę przeznaczenia podstawowego na tereny infrastruktury technicznej, dla których obowiązują ustalenia § 32.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**RU/R/U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i gospodarstwach leśnych,

b) tereny produkcji rolniczej z wyłączeniem hodowli zwierząt,

c) tereny usług związanych z działalnością o której mowa w lit. a i lit. b;

2) uzupełniające:

a) obiekty biurowe, socjalne,

b) budynki mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zlokalizowanych w ramach terenu **U/R/U**" zintegrowane z budynkami o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

1) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie;

2) realizację obiektów kubaturowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu z wyłączeniem terenów predysponowanych do rozwoju procesów osuwiskowo – erozyjnych.

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

1) indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków i geometrii dachów;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

4) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0m;

5) geometria dachów – indywidualnie;

6) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d obowiązują ustalenia § 18.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**WS**”, dla których ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe.

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

1) ustala się:

a) zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartego cieku wodnego na istniejącym odcinku,

b) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorników wodnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) grodzenia terenu,

c) zasypywania brzegów,

d) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu cieku wodnego i zbiorników wodnych,

b) lokalizację kładek, przejść, przejazdów i urządzeń wodnych,

c) realizację zieleni przywodnej,

d) lokalizacje ścieżek pieszych i rowerowych wzdłuż cieku wodnego,

e) lokalizowanie tablic informacyjnych, związanych z funkcją dydaktyczno- rekreacyjną,

f) realizację zbiornika wód opadowych,

g) regulację granic z terenami, oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZR.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**IT"**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) infrastruktura techniczna - elektroenergetyczna,

b) infrastruktura techniczna – ujęcia wody,

c) inne urządzenia infrastruktury technicznej;

2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące dla obsługi infrastruktury technicznej.

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

1) nakazuje się zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się:

a) zastosowanie indywidualnych parametrów dotyczących zabudowy,

b) grodzenie terenu,

c) zieleń urządzoną i izolacyjną.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku symbolem „**KDZ**” i "**KDZ2** ";

2) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku symbolem „**KDD**” i "**KDD2** ";

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

1) nakazuje się realizację układu komunikacyjnego przy wykorzystaniu rozwiązań technologicznych zapewniających możliwość komunikacji w czasie spływu wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się realizację:

a) urządzeń i obiektów związanych wyłącznie z komunikacją,

b) infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi,

c) lokalizacje miejsc postojowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem „**KDZ**” i "**KDZ2**", o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym,

d) realizacje ścieżek rowerowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolem „**KDD1**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi gminne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolem „**KDX**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - publiczne ciągi piesze.

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

1) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się:

a) grodzenia,

b) realizacji ruchu kołowego,

c) realizacji nasadzeń zieleni;

3) ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 37. 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 w Drezdenku

Adam Kołwzam

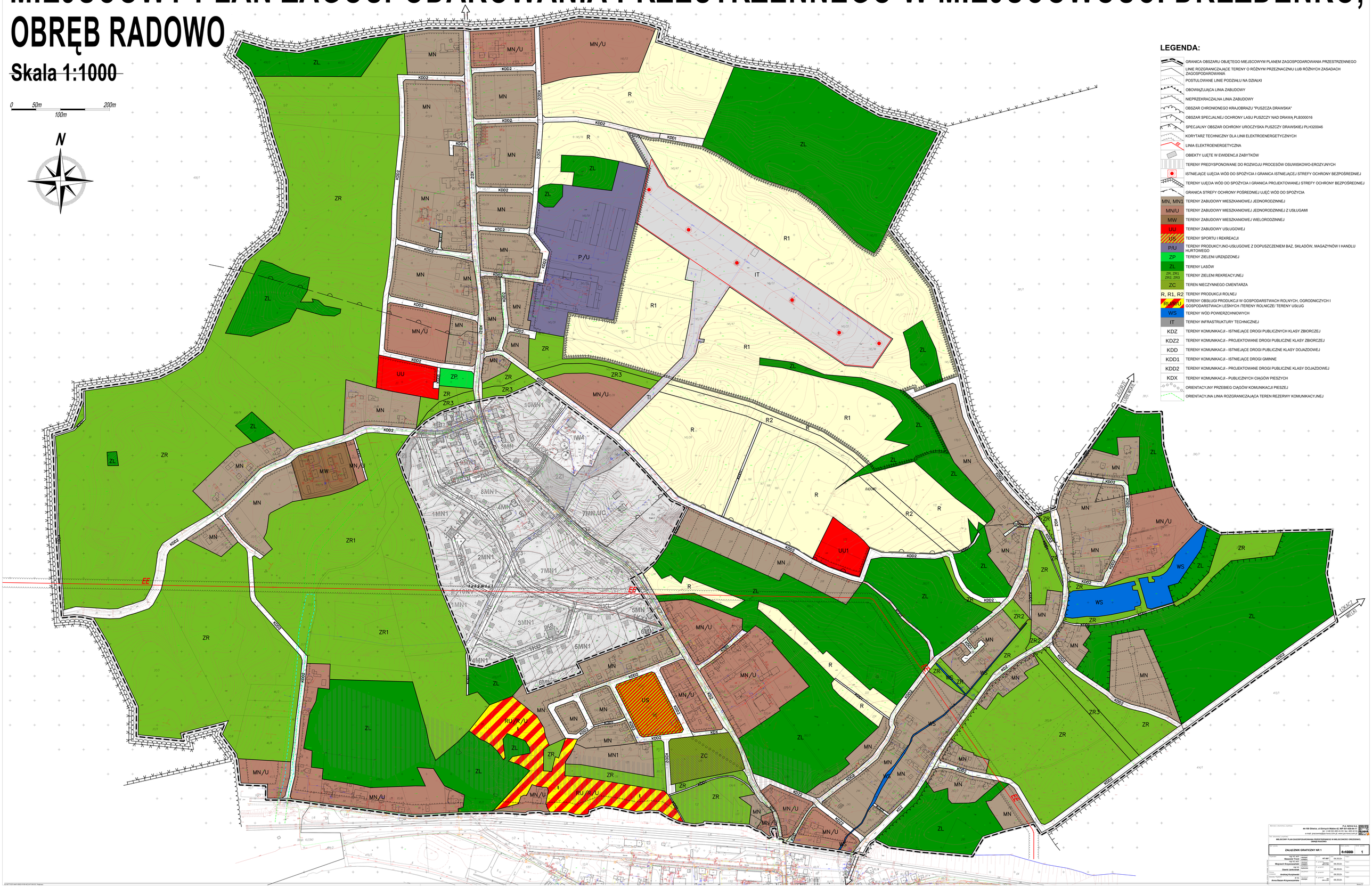
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/377/2014
Rady Miejskiej w Dzierzoniowie
z dnia 27 czerwca 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO, OBRĘB RADOWO

~~Skala 1:1000~~

0 50m 100m 200m

N



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZNIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- POSTULOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PUSZCZA DRAWSKA"
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY LASU PUSZCZY NAD DRAWĄ PLB300016
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY UROCZYSKA PUSZCZY DRAWSKIEJ PLH320046
- KORYTARZ TECHNICZNY DLA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TERENY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU PROCESÓW OSUWISKOWO-EROZYJNYCH
- ISTNIEJĄCE UJĘCIA WÓD DO SPOŻYCIA I GRANICA ISTNIEJĄCEJ STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- TERENY UJĘCIA WÓD DO SPOŻYCIA I GRANICA PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD DO SPOŻYCIA
- MN, MN1 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UU — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US — TERENY SPORTU I REKREACJI
- P/U — TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE Z DOPUSZCZENIEM BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I HANDLU HURTOWEGO
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- ZR, ZR1, ZR2, ZR3 — TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ
- ZC — TEREN NIECZYNNEGO CMENTARZA
- R, R1, R2 — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- RU/R/U — TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I GOSPODARSTWACH LEŚNYCH /TERENY ROLNICZE/ TERENY USŁUG
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- IT — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDZ — TERENY KOMUNIKACJI - ISTNIEJĄCE DROGI PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDZ2 — TERENY KOMUNIKACJI - PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
- KDD — TERENY KOMUNIKACJI - ISTNIEJĄCE DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDD1 — TERENY KOMUNIKACJI - ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE
- KDD2 — TERENY KOMUNIKACJI - PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDX — TERENY KOMUNIKACJI - PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ
- ORIENTACYJNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN REZERWY KOMUNIKACYJNEJ

Nazwa i siedziba jednostki projektującej:

P.A. NOVA S.A.
44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 42, NIP 631-020-06-17
tel. (+48 32) 400 43 00; fax: 400 43 99
e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl; www.pa-nova.com.pl

Tytuł dokumentu projektowego:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO, OBRĘB RADOWO

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1	~~1:1000~~ 1

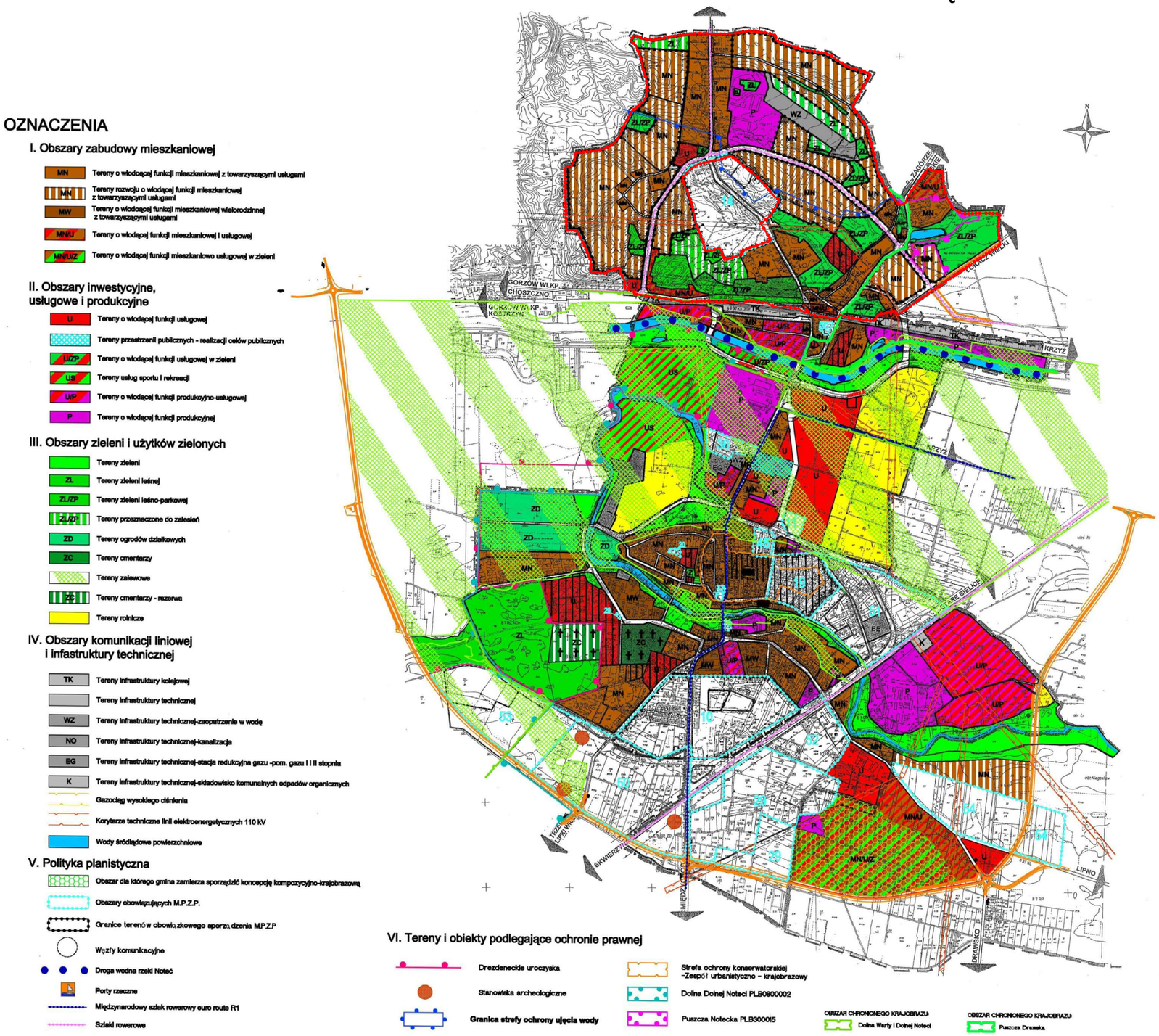
Kierownik zespołu projektowego: mgr inż. arch. Sławomir Trunk	projektował:	KT-087	08.2013r.		
Projektanci: mgr inż. arch. Wojciech Krzywosiński	rysował:			sprawdzał:	08.2013r.
mgr inż. Dawid Jarzębowski	uzgodnił:			zatwierdził:	08.2013r.
Sprawdzający: Andrzej Kurjanowicz					08.2013r.
Dyrektor Jednostki Projektowej: Anna Bazan-Krzywoszańska					08.2013r.

Wersja 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO, OBRĘB RADOWO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/377/2014
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 25 marca 2014 r.

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



LEGENDA

granica obszaru objętego opracowaniem planu

Wykonawca dokumentacji projektowej:	P.A. NOVA S.A. 44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 42, NIP 631-020-04-17 tel.: (+48 32) 400 41 03 fax: 400 42 01 e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl, www.pa-nova.com.pl			
Treść dokumentacji projektowej:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO, OBRĘB RADOWO			
Tytuł rysunku:	ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2	Skala rysunku:	Numer rysunku:	2
Projektował: mgr inż. arch. Sławomir Tront	Specjalność: urbanistyka, architektura	OIU KT: KT-387	Data: 09.2013r.	Podpis:
mgr inż. arch. Wojciech Krzywoszański	Specjalność: urbanistyka, architektura	Nr uprawnień: 602/01/DUW ZOIU nr Z-390	Data: 09.2013r.	Podpis:
mgr inż. Dawid Jankowiak	Specjalność: budownictwo	Nr uprawnień:	Data: 09.2013r.	Podpis:
Ochrona środowiska: Andrzej Kurpiewski	Specjalność:	Nr uprawnień:	Data: 09.2013r.	Podpis:
Generalny Projektant: dr inż. Anna Bazan-Krzywoszańska	Specjalność: urbanistyka	Nr uprawnień: 1622 ZOIU nr Z-243	Data: 09.2013r.	Podpis:

PRAWA AUTORSKIE I POKREWNE ZASTRZEŻONE

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/377/2014

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 25 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie
Rozstrzygnięcie

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo,* wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2013 r. do 05 grudnia 2013 r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. od dnia 12 listopada 2013 r. do dnia 05 grudnia 2013 r., przewidzianym przez ustawodawcę, jako okres zbierania uwag i wniosków do projektu planu, do Burmistrza Drezdenka wpłynęło ogółem 7 pism. Wszystkie one zostały rozpatrzone pozytywnie, co oznacza ze ustalenia projektu planu zostały skorygowane w taki sposób, aby uwzględnić uwagi osób zainteresowanych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVII/377/2014

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 25 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie
Rozstrzygnięcie

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko 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 2012 r., poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 – tekst jednolity z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U z 2009 r. 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 należą do zadań własnych gminy:

sieć wodociągowa, kanalizacyjna;

2) zasady finansowania, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

sieci i obiekty infrastruktury, o których mowa w pkt 1 finansowane będą ze środków gminnych - budżetu gminy.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały kończy procedurę planistyczną związaną z realizacją planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo, zainicjowaną zgodnie z uchwałą nr VI/45/2011 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Przedmiotem planu, w myśl uchwały intencyjnej, było dostosowanie ustaleń planistycznych, do potrzeb wynikających, ze sposobu funkcjonowania ww. obszaru, w tym również skonkretyzowanie zasad zabudowy i zagospodarowania , przy wprowadzeniu ustaleń mających na celu ochronę terenów cennych krajobrazowo, kulturowo i środowiskowo.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko teren objęty ustaleniami planu przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego i konieczność wydzielenia między innymi dróg dojazdowych dla obsługi ww. terenu, wszczęcie procedury związanej z realizacją planu miejscowego było wysoce uzasadnionym.

W trakcie procedury planistycznej, zainteresowani ustaleniami projektu 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 11 lipca 2011 r. do 10 sierpnia 2011 r.;

2) niezależnie od procedury, określonej przez ustawodawcę w ramach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 16 maja 2013 r. doszło do spotkania z zainteresowanymi, którego celem było omówienie uwarunkowań i założeń do projektu planu oraz zebranie sugestii mogących mieć wpływ na ostateczną wersję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo;

3) ewentualne opinie, uwagi i wnioski w sprawie planu należało składać na piśmie do dnia 23 maja 2013 r.,

4) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2013 r. do 05 grudnia 2013 r.

5) debatę publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu przeprowadzono w dniu 05 grudnia 2013 r.

6) ewentualne uwagi do projektu miejscowego planu należało składać w okresie od dnia 12 listopada 2013 r. do dnia 20 grudnia 2013 r.

Biorąc pod uwagę ww. terminy, w okresie realizacji projektu planu do Burmistrza Drezdenka wpłynęły wnioski, opinie i uwagi osób zainteresowanych. Na etapie zbierania wniosków, w terminie od 11 lipca 2011 r. do 10 sierpnia 2011 r. osoby fizyczne, jak również instytucje i organy ustawowo do tego uprawnione złożyły ogółem 24 wnioski do planu miejscowego. Zostały one rozpatrzone pozytywnie, co oznacza iż ich treść została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Wyjątek stanowił jeden wniosek, którego treść została uwzględniona jedynie w części. W stosunku do negatywnie rozpatrzonej części ww. wniosku przyjęto następujące stanowisko:

Wniosek nr 17 w ramach załącznika nr 4 do dokumentacji formalno - prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo

Data wpływu wniosku : 09 września 2011 r.

Składający wniosek : Maria Petrykowska

Nieruchomość, której dotyczy wniosek : dz. nr ewid. 208 i nr ewid. 211 obręb Radowo gm. Drezdenko.

Treść wniosku : przeznaczenie terenów pod funkcję mieszkaniowo - usługową.

Ustalenia w projekcie planu :

1) dz. nr ewid. 208 obręb Radowo gm. Drezdenko

przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, usługi;

2) dz. nr ewid. 211 obręb Radowo gm. Drezdenko

przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.

Rozstrzygnięcie : wniosek:

1) uwzględniono w części dot. dz. nr ewid. 208 obręb Radowo gm. Drezdenko;

2) odrzucono w części dot. dz. nr ewid. 208 obręb Radowo gm. Drezdenko.

Uzasadnienie: Wniosek zainteresowanej, w części dotyczącej dz. nr ewid. 211 obręb Radowo gm. Drezdenko, został odrzucony przede wszystkim ze względu na brak możliwości zapewnienia dojazdu do wskazanej nieruchomości.

Na etapie konsultacji społecznych, dot. projektu planu, w terminie od dnia 16 maja 2013 r. do dnia 23 maja 2013 r. zainteresowani złożyli ogółem 11 wniosków do projektu planu miejscowego, który został zaprezentowany na spotkaniu z mieszkańcami Drezdenka w dniu 16 maja 2013 r. Wnioski i uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie, co oznacza iż ich treść została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Wyjątek stanowią dwa wnioski. W stosunku do ww. przyjęto następujące stanowisko:

Wniosek nr 3 w ramach załącznika nr 4.A. do dokumentacji formalno - prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo

Data wpływu wniosku : 22 maja 2013r.

Składający wniosek : Jadwiga Oleksińska

Nieruchomość, której dotyczy wniosek : dz. nr ewid. 141 i nr ewid. 142 obręb Radowo gm. Drezdenko.

Treść wniosku : brak zgody na poszerzenie drogi dojazdowej realizowanej w ramach dz. nr ewid 139 i nr ewid. 144 obręb Radowo gmina Drezdenko, wykorzystując na ten cel część działek nr ewid. 141 i nr ewid. 142 obręb Radowo gmina Drezdenko, będących własnością zainteresowanej.

Rozstrzygnięcie : wniosek odrzucono.

Uzasadnienie: Wniosek zainteresowanej, został odrzucony, głównie ze względu na fakt, iż parametry istniejącej drogi dojazdowej w ramach dz. nr ewid. 139 i nr ewid. 144 obręb Radowo gmina Drezdenko nie są wystarczające dla zabezpieczenia obsługi zabudowy mieszkaniowej, w drogę publiczną klasy dojazdowej, w tym również w obsługę w zakresie zabezpieczenia w wymaganą przepisami prawa infrastrukturę techniczną.

Wniosek nr 4 w ramach załącznika nr 4.A. do dokumentacji formalno - prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - obręb Radowo

Data wpływu wniosku : 22 maja 2013r.

Składający wniosek : Beata i Marek Szymaniak

Nieruchomość, której dotyczy wniosek : dz. nr ewid. 145/19 i nr ewid. 145/21 obręb Radowo gm. Drezdenko.

Treść wniosku : wniosek o uwzględnienie w ramach ustaleń planu przeznaczenia terenu pod funkcję - hodowla zwierząt - indyków

Ustalenia w projekcie planu :

1) dz. nr ewid. 145/19 obręb Radowo gm. Drezdenko

przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- handel hurtowy,
- tereny działalności gospodarczej z zakresu produkcji rolniczej,
- usługi,

przeznaczenie uzupełniające - obiekty biurowe i socjalne;

2) dz. nr ewid. 145/21 obręb Radowo gm. Drezdenko

przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, usługi;

Rozstrzygnięcie : wniosek:

1) uwzględniono w części dot. dz. nr ewid. 145/19 obręb Radowo gm. Drezdenko;

2) odrzucono w części dot. działalności z zakresu hodowli zwierząt - indyków, w ramach dz. nr ewid. 145/21 obręb Radowo gm. Drezdenko.

Uzasadnienie: Wniosek zainteresowanej, został odrzucony w części dot. przeznaczenia dz. nr ewid. 145/21 obręb Radowo gm. Drezdenko, głównie ze względu na fakt, iż tego typu działalność jest uciążliwą dla funkcji podstawowej, przewidzianej ustaleniami planu dla ww. terenu tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach dz. nr ewid. 145/19 obręb Radowo gm. Drezdenko, działalność gospodarczej z zakresu produkcji rolniczej jest przeznaczeniem podstawowym tego terenu.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. od dnia listopada 2013 r. do dnia 05 grudnia 2013 r., przewidzianym przez ustawodawcę, jako okres zbierania uwag i wniosków do projektu planu, do Burmistrza Drezdenka wpłynęło ogółem 7 pism. Wszystkie one zostały rozpatrzone pozytywnie, co oznacza ze ustalenia projektu planu zostały skorygowane w taki sposób, aby uwzględnić uwagi osób zainteresowanych.

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