

Sponsorowała:

Z-ca Kierownika Referatu Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

Małgorzata Andrzejczak

SKARBNIK GMINY
Aleksandra Lachowicz

Burmistrz
Karolina Piotrowska

RADCA PRAWNY
Michał Pieróg

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... roku**

Druk nr 374/22

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/170/2020 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, zmienioną uchwałą nr XLII/240/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 20 kwietnia 2021 r., po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwała co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko” zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko - stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.);
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą krawędź obszaru poza którym zakazuje się lokalizacji budynków, hal namiotowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w §14;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.);

- 8) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak np.: place zabaw, place do gier, siłownie zewnętrzne, ścieżki zdrowia, miejsca do grillowania i organizacji ognisk.

§3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku symbolem **1US**;
- 2) tereny lasów – oznaczone na rysunku symbolami **1ZL** i **2ZL**;
- 3) tereny parkingów – oznaczone na rysunku symbolami **1KP** i **2KP**;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDW**.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy głównych połączeń dachu, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizację budynków, hal namiotowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w §14, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
 - c) dojazdów;

- 2) roboty budowlane w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 oraz pozostałych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków, zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie możliwość ich remontu lub przebudowy;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków.

§6.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku;
- 2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego miejscowym planem w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie zgodnie z przepisami odrębnymi warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) całego obszaru objętego miejscowym planem w granicy GZWP nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde;
- 2) części obszaru objętego miejscowym planem w granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Drezdeneckie Uroczyska.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości bądź ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§11.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków związanych ze sportem i rekreacją, przy czym nie mniejszą niż 5 stanowisk, z zastrzeżeniem lit. c;
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy hal namiotowych związanych ze sportem i rekreacją, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży handlu;
- 3) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 5 stanowisk postojowych;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z terenu drogi wewnętrznej 1KDW oraz z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Dopuszcza się ujęcie w bilansie zapotrzebowania na stanowiska postojowe stanowisk lokalizowanych na terenach 1KP i 2KP dla potrzeb terenu 1US.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się na terenie 1US lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją, o parametrach określonych w §14 ust. 2, na czas nie dłuższy niż 90 dni.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w wysokości 0%.

Rozdział II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków związanych ze sportem i rekreacją, w tym mieszczących:
 - a) szatnie, toalety, zaplecze sportowe i magazyny na sprzęt sportowy;
 - b) usługi gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej do 100 m²;
 - c) handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 2) hal namiotowych związanych ze sportem i rekreacją, w tym mieszczących funkcje określone w pkt 1;
 - 3) budowli sportowych i rekreacyjnych;
 - 4) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 5) wiat, w tym wiat śmietnikowych;
 - 6) tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją, zgodnie z §12;
 - 7) stanowisk postojowych naziemnych;
 - 8) zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, hal namiotowych, budowli sportowych i rekreacyjnych i urzędzeń sportowych i rekreacyjnych - nie większą niż 12,0 m;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i wiat - nie większą niż 6,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dowolne.

§15.

1. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się:
 - 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych;
 - 2) lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - 3) ścieżek pieszych i dróg rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej - pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§16.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów, oznaczonych symbolami **1KP** i **2KP**, ustala się:
 - 1) możliwość lokalizacji:
 - a) naziemnych stanowisk postojowych i parkingów;
 - b) ścieżek pieszych i dróg rowerowych;
 - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§17. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m - z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego - jezdnia z chodnikiem lub pieszo-jezdnia;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) ścieżek pieszych i dróg rowerowych;
 - b) stanowisk postojowych.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI DREZDENKO

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

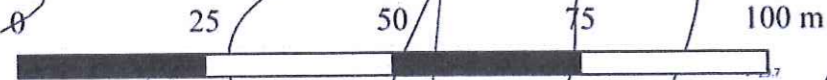


OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZAR W GRANICY ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO DREZDENECKIE UROCZYSKA
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TERENY LASÓW
- TERENY PARKINGÓW
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST:
- W GRANIACH GZWP NR 138 PRADOLINA TORUŃ-EBERSWALDE
- W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO OTOCZENIA UKŁADU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO MIASTA DREZDENKO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miejskiej w Drezdenku
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko został wyłożony w okresie od 30 listopada do 21 grudnia 2021 r. W ogłoszeniu prasowym w gazecie „KONTAKT”, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do projektu planu - do dnia 9 stycznia 2022 r. W tym czasie do przedmiotowego projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Miejskiej w Drezdenku

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

§ 2. Ustala się:

1) że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) kredyt bankowy;

2) możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXII/170/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r., zmienioną uchwałą nr XLII/240/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r., Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 3 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny leśne. Szczegółowe zapisy i inne funkcje są przedstawione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast rysunek kierunków studium wskazuje ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego. W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji dokonuje się na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach i formie określonego zainwestowania oraz użytkowania terenów. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być ona uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizje lub konflikt z funkcją podstawową. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W studium przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów. Wskaźniki te należy traktować jako zalecane. Ich wartości mogą być modyfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametry dotyczące wielkości działek oraz parametry zabudowy, w zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny:

- 1) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku symbolem 1US;
- 2) tereny lasów – oznaczone na rysunku symbolami 1ZL i 2ZL;
- 3) tereny parkingów – oznaczony na rysunku symbolem 1KP i 2KP;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem 1KDW.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych, co oznacza możliwość ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu jest położony przy drodze publicznej (ul. Milicka). Teren 1US stanowi kontynuację gminnych terenów sportowo-rekreacyjnych położonych poza granicami planu i to właśnie przez te tereny będzie się odbywała jego obsługa komunikacyjna. Ponadto celem planu jest wyznaczenie terenu 1KDW zapewniającego alternatywny dojazd do terenu 1US oraz zapewniającego dojazd do terenów mieszkaniowych położonych poza planem. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu komunikacyjnego, ponieważ dotyczą one jedynie możliwości rozbudowy istniejącego już ośrodka sportowo-rekreacyjnego.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W toku procedury planistycznej uznano, że ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej należy uzależnić od regulacji zawartych w przepisach odrębnych, które wyczerpująco określają obowiązki spoczywające na właścicielach nieruchomości w zakresie odprowadzania ścieków. W przypadku przedmiotowego planu nie występują ograniczenia legislacyjne ani też zidentyfikowane w chwili obecnej lokalne uwarunkowania, które wykluczałyby możliwości wynikające z przepisów odrębnych. Plan w tej sytuacji nie może ograniczać aktów prawa wyższego rzędu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej. Zrealizowanie celu planu związane było z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Działka 1156/5, jest oznaczona użytkowaniem leśnym, jednak nie jest zadrzewiona. Fragment działki nr 1156/6 przeznaczony na teren drogi wewnętrznej oraz tereny parkingów jest również użytkowaniem leśnym. Wyznaczenie tego ciągu komunikacyjnego jest jednak konieczne, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej zarówno dla rozbudowywanego ośrodka sportowego jak i dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej przylegającego do granicy planu. Marszałek Województwa Lubuskiego pismem znak: DW.V.7151.1.22.2021 z dnia 29 października 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie wyżej opisanego terenów leśnych na cele nieleśne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu funkcjonuje gminny ośrodek sportowo-rekreacyjny, który nie będzie podlegać podziałowi. Nie ma zatem podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w wysokości 0%, ponieważ całość terenu jest własnością gminy, w związku z tym opłaty te nie będą pobierane.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono również procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko poprzez zastosowanie ogłoszeń i obwieszczeń o rozszerzonej treści, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.).

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt

poddany został następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Ponadto, ze względu na znajduje się w obszarze użytki leśne w ramach terenu 1US, 1KP, 2KP i terenu 1KDW, plan podlegał również procedurze uzyskania zgody Marszałka Województwa Lubuskiego na zmianę przeznaczenia użytków leśnych na cele nieleśne, którą uzyskał (decyzja DW.V.7151.1.22.2021 z dnia 29 października 2021 r.). Burmistrz Drezdenka zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższą uchwałą.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym, ponieważ obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie będącym własnością gminy. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.