

**UCHWAŁA NR LXXXII/519/2023
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 20 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy plaży nad jeziorem
Łubowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997) oraz w związku z uchwałą nr LXI/387/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy plaży nad jeziorem Łubowo, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń 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., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z 28 marca 2023 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy plaży nad jeziorem Łubowo”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – 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 planem określone zostały na rysunku oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokal mieszkalny;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg i terenu komunikacji pieszo-rowerowej, w której można lokalizować:

- a) zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat rowerowych;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
- a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
 - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
- 11) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia, budowli lub wiaty do najwyższej położonej krawędzi dachu lub wierzchołka tego urządzenia, budowli lub wiaty.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem: **1MN-U**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku symbolem: **1KP**.

§ 4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zasady projektowania kolorystyki dachów stromych: odcienie szarości, brązu, czerwieni lub czerni.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży wolnostojących;
- 3) kondygnacji podziemnych w budynkach.

§ 5.

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 zagospodarowanych terenach MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnienie lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde;
- 3) Obszaru Natura 2000 Lasy Puszczy Nad Drawą (PLB320016);
- 4) Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Drawska.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe, rozumiane jako ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie w zakresie mikroinstalacji.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach, z zastrzeżeniem pkt 4 nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych;
- 4) 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;
- 5) 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.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 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, w wysokości 20%.

Rozdział 2.

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **1MN-U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) garaży w bryle budynku lub przybudowany do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) wiat;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 8,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - 9,0 m – dla budynków z dachem stromym,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych i wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;

- 5) dachy płaskie lub dachy strome;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 650 m².

§ 15. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem: **1KP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych dróg dla pieszych lub dróg dla rowerów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Mariusz Suchecki

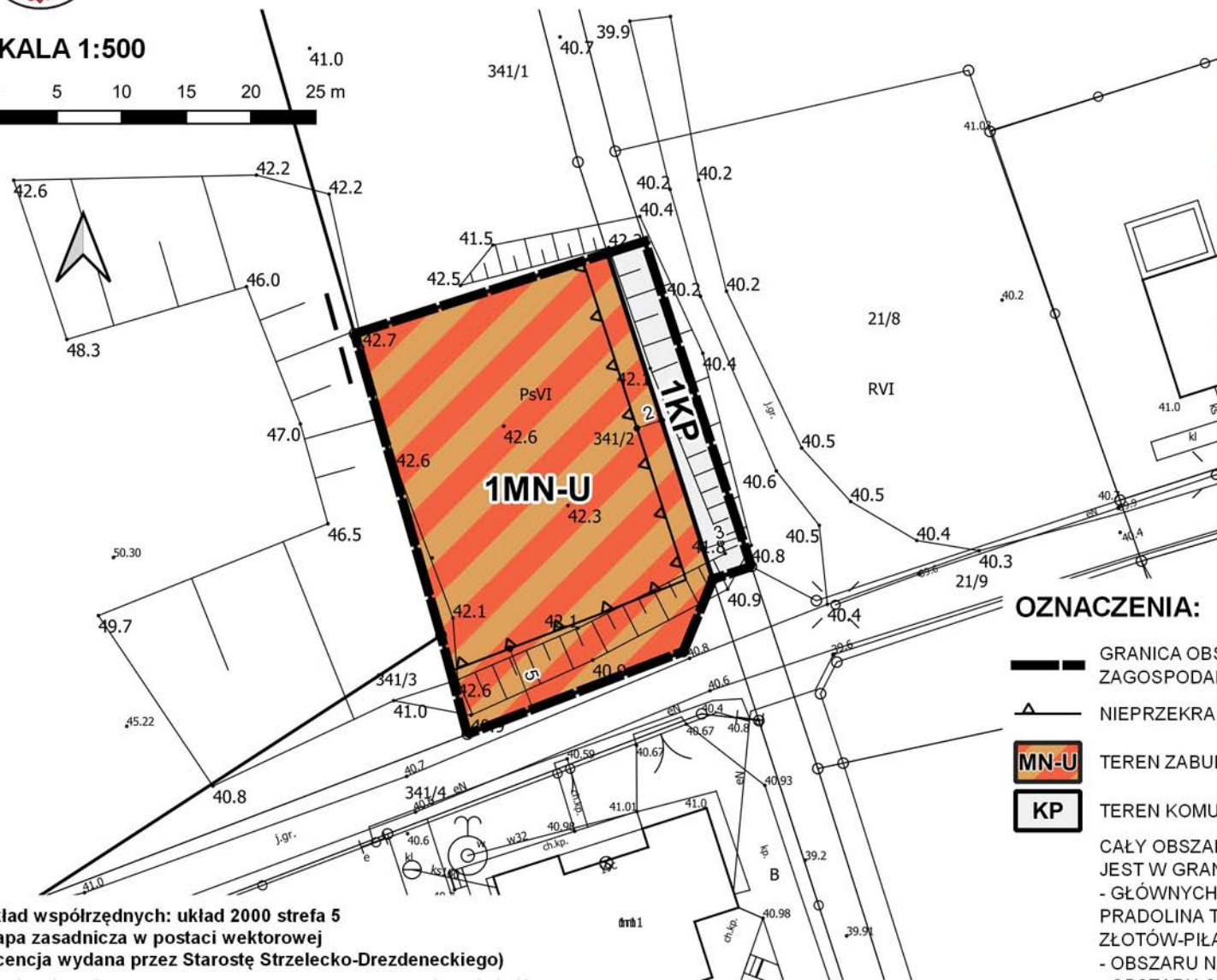


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY PLAŻY NAD JEZIOREM ŁUBOWO

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LXXXII/519/2023
Rady Miejskiej w Drezdenko
z dnia 20 czerwca 2023 r.

SKALA 1:500

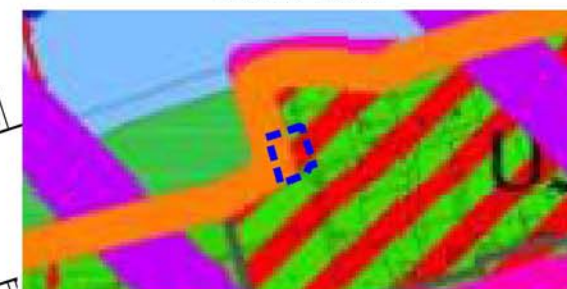
0 5 10 15 20 25 m




Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Strzelecko-Drezdeneckiego)

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO


SKALA 1:5000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

 TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUG SPORTU,
REKREACJI, TURYSTYKI I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
I LETNISKOWEJ, Z WYŁĄCZENIEM LOKALIZACJI NOWEJ
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

OZNACZENIA:

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

 NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

 TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM POŁOŻONY
JEST W GRANICY:

- GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ-EBERSWALDE ORAZ NR 127 SUBZBIORNIK ŻŁOTÓW-PIŁA-STRELCE KRAJEŃSKIE
- OBSZARU NATURA 2000 LASY PUSZCZY NAD DRAWĄ (PLB320016)
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PUSZCZA DRAWSKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/519/2023
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego przy plaży nad jeziorem Łubowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997) Rada Miejska w Drezdenku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy plaży nad jeziorem Łubowo” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/519/2023
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 997) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

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

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2) ustala się 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/519/2023
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 20 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Uchwałą nr LXI/387/2022 z dnia 17 maja 2022 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy plaży nad jeziorem Łubowo.

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. 740 m².

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., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z 28 marca 2023 r.) obszar opracowania miejscowego planu obejmuje tereny o wiodącej funkcji usług sportu, rekreacji, turystyki i zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, z wyłączeniem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem US/T.

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 zostanie dokonane 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.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo (uchwała nr XLIII/349/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 r.). Plan dopuszcza na analizowanym terenie lokalizację zarówno zabudowy usługowej jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu obejmuje korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem 1MN-U;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku symbolem 1KP.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych, co oznacza dopuszczenie ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające

poszanowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Ustalenia planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, respektując wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu jest położony przy drodze gminnej. Realizacja założeń planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu komunikacyjnego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów w oparciu o przepisy odrębne.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych również ustala się ich odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na przedmiotowym terenie nie obowiązują żadne akty prawne ograniczające gospodarkę ściekową dla obszarów chronionych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, które należy uwzględnić w planie miejscowym. W związku z tym plan ustala gospodarkę ściekową zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 ze zm.) i jej art. 5 ust. 1 pkt 2.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zieleni ani leśne.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty ochroną konserwatorską, w związku z czym plan miejscowy ustala zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku.

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 projekcie planu nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż teren planu obejmuje jedną działkę ewidencyjną będącą własnością prywatną oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej będący własnością gminy, zatem nie istnieją przesłanki do zaistnienia procedury scalania i podziału nieruchomości.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami, a także możliwość składania uwag. W trakcie terminu ich składania do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie oceny 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 mogą wzrosnąć z uwagi na możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach istniejących działek budowlanych. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od

czynności cywilnoprawnych. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych dotyczących rozbudowy układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.