

Burmistrz  
Karolina Piórowska

SKARBNIK GMINY  
Joanna Bajcar

Uchwała Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.

RADCA PRAWNY  
Michał Pieróg

Druk nr 566/23

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niegosław  
ul. Niegosławska

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. 977 ze zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/317/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niegosław ul. Niegosławska, Rada Miejska w Drezdenku uchwała, co następuje:

### §1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niegosław ul. Niegosławska”, zwany dalej planem, 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 LVIII/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 dnia 28 marca 2023 r.).
2. Integralnymi częściami 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 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 nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych od 25° 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) **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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować:
  - a) nadziemne zewnętrzne krawędzie ścian budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,

- b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych;
- 7) **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 obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie wiaty do najwyższej położonej krawędzi lub wierzchołka jej dachu.

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U**;
- 2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolami: **1R i 2R**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KX i 2KX**.

**§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, przy czym dla budynków:
  - a) okapy i gzymsy głównych połączeń dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 4) zasady projektowania kolorystyki dachów stromych: odcienie szarości, brązu, czerwieni lub czerni.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) garaży, budynków gospodarczych lub wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
  - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - d) kondygnacji podziemnych w budynkach,

- e) dojść i dojazdów,
  - f) zieleni urządzonej;
- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:
- a) rozbudowę i odbudowę budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
  - c) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym i widocznym na mapie zasadniczej na rysunku w chwili uchwalenia planu,
  - d) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu,
    - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
    - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;
- 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:
- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu lub wznoszonych na czas budowy;
  - 2) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy, za wyjątkiem instalacji i konstrukcji niezbędnych do lokalizacji urządzeń wymienionych w §10 ust. 2 pkt 3.

## §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 z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
  - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
  - 3) stosowanie na terenach parkingów zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód gruntowych;
  - 4) 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) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
  - 3) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przetadunku złomu;

- 4) 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 części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń - Eberswalde.
- §8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> - dla terenów **MN/U**,
    - b) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi - dla pozostałych terenów;
  - 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
    - a) 18,0 m na terenach **MN/U**,
    - b) dowolną na pozostałych terenach;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.
- §9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, o szerokości 14,0 m – po 7,0 m po każdej ze stron osi linii, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
  - 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód” nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r.
- §10.**
1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
    - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wymogów techniczno-budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
    - 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno-budowlanymi;
    - 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno-budowlanymi;
    - 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;
    - 8) parametry sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.

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, p.. 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: 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 o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
  - 4) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

#### **§11.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicami planu;
  - 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych;
  - 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach, budynkach mieszkalnych i pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6, nie mniejszą niż:
    - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 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) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;
  - 2) stanowisk postojowych;
  - 3) zieleni urządzonej.

**§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 30%.

## **Rozdział II**

### **Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

#### **§14.**

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

- 2) budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych w zabudowie wolnostojącej;
  - 3) funkcji usługowych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
  - 4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
  - 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków.
2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U** ustala się:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
      - 9,0 m dla budynków z dachem płaskim,
      - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
    - b) budynków usługowych – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
      - 4,5 m dla budynków z dachem płaskim,
      - 6,5 m dla budynków z dachem stromym,
    - c) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
      - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
      - 5,5 m dla budynków z dachem stromym,
    - d) wiat – nie większą niż 5,0 m;
  - 2) powierzchnię zabudowy:
    - a) nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) budynku usługowego do 150 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
  - 5) dachy płaskie lub dachy strome;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> – dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1MN/U i 3MN/U,
    - b) 950 m<sup>2</sup> – dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U.

#### §16.

1. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1R** i **2R** ustala się:
  - 1) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) możliwość lokalizacji nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
  - 3) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, o ile ich lokalizacja nie naruszy przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
  - 2) stanowisk postojowych.

#### §17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ścieżka narożne i place do zawracania;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§19.** Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KX** i **2KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

## Uzasadnienie

Uchwałą nr XLIX/317/2021 z dnia 19 października 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niegosław ul. Niegosławska.

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. 21,5 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., 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 dnia 28 marca 2023 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej oraz tereny rolnicze.

Na przeważającej większości przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko (uchwała nr XLIX/334/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 r.). Zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu obejmuje dopasowanie 8ydzieleni drogowych do istniejących podziałów własnościowych oraz korekty możliwych parametrów zabudowy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U**;
- 2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolami: **1R i 2R**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KX i 2KX**.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). 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 drogach gminnych. Realizacja założeń planu może skutkować zwiększeniem transportochłonności układu komunikacyjnego, ponieważ plan obejmuje tereny częściowo niezainwestowane.

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 zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się 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 2023 r., poz.1496 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 zielone tylko w tereny rolnicze o gruntach słabych klas bonitacyjnych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują objęte 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 ustalono szczegółowe zasady i warunki 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 następnie 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. Do planu nie wpłynęły uwagi.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 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 powyższymi uchwałami.

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.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE NIEGOSŁAW UL. NIEGOSŁAWSKA

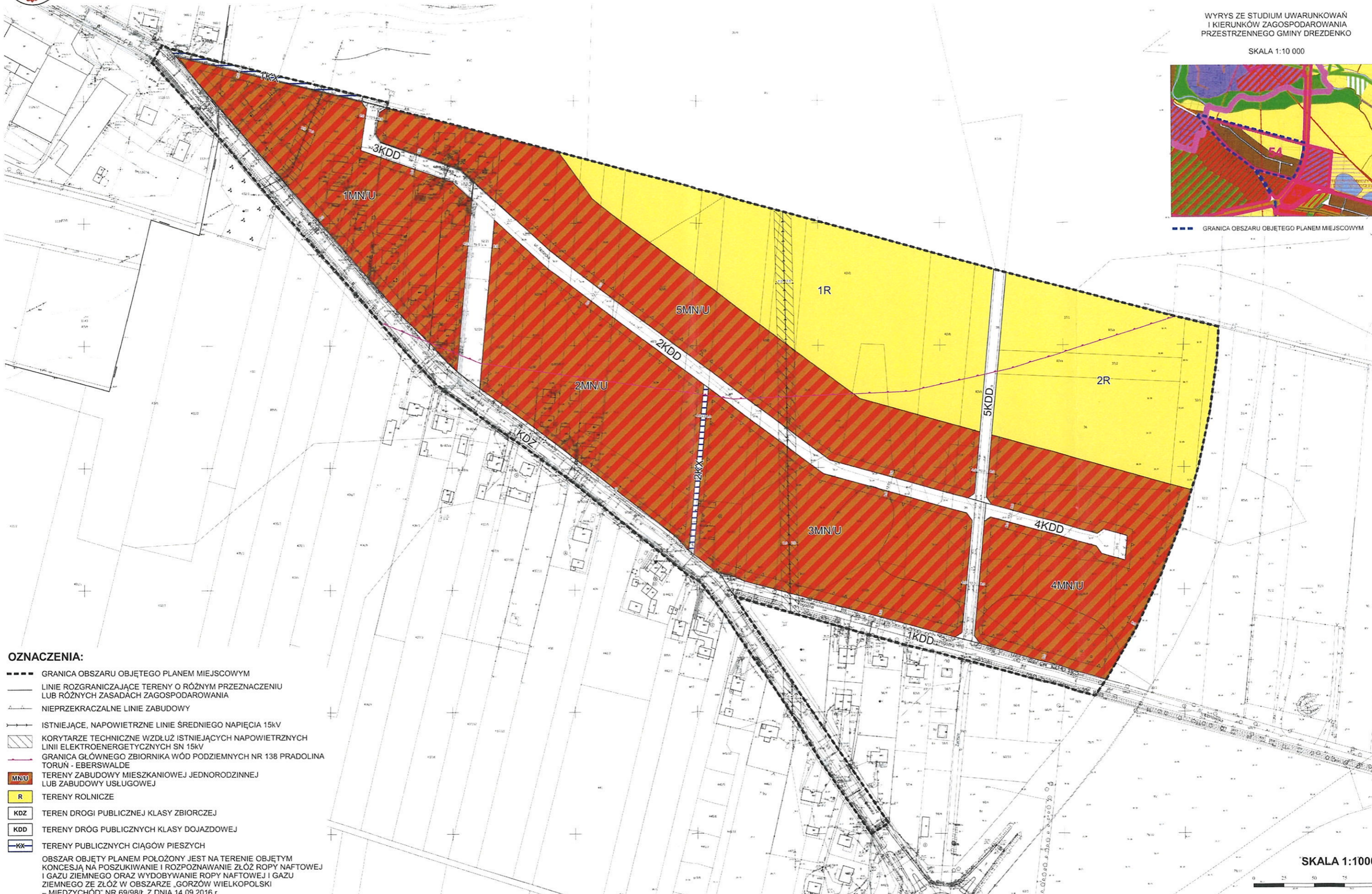
Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE, NAPOWIETRZNE LINIE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- KORYTARZE TECHNICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15kV
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ - EBERSWALDE
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R** TERENY ROLNICZE
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KK** TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST NA TERENIE OBJĘTYM KONCESJĄ NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE „GORZÓW WIELKOPOLSKI – MIĘDZYCHÓD” NR 69/98/Ł Z DNIA 14.09.2016 r.

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 obrębie Niegosław ul. Niegosławska**

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. 977 ze zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Drezdenku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niegosław ul. Niegosławska” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

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 2023 r., poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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.**

- 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.