

Burmistrz
Pich
Karolina Piotrowska

SKARBNIK GMINY
Joanna Bajcar
RADA PRAWNY
Michał Pieróg

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

Druk nr 567/23

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dreźnie przy
Parku Kultur Świata

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 LXIX/449/2022 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dreźnie przy Parku Kultur Świata, Rada Miejska w Dreźnie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dreźnie przy Parku Kultur Świata”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dreźnie (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 28 marca 2023 r.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dreźnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dreźnie 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 kącie nachylenia 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 30° 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 oznaczoną na rysunku linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować budynki oraz wiaty;
- 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 krawędzi 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 cyfrowo-literowym;
 - 9) **usługi dla ludności** – oznacza drobne usługi takie jak fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, szewskie, rymarskie, turystyki, małą gastronomię, itp. o powierzchni użytkowej do 100 m² dla każdego z lokali mieszczących usługi dla ludności oraz handel o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
 - 10) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie wiaty do najwyższej położonej poziomej krawędzi lub wierzchołka dachu.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku symbolem **1MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem **1MN-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **1MW**.

§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) 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) dojeżdż i dojazdów,
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów;
- 2) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) przebudowę budynków wyłącznie w przypadku:

- a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymane minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
- b) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) nieotynkowanych garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu lub wznoszonych na czas budowy.

§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 z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) stosowanie na terenach parkingów zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§6. 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 na terenie 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, poprzez:
 - a) ochronę wartości widokowych, panoram, osi kompozycyjnych i osi widokowych m.in. poprzez zakaz wprowadzania elementów i urządzeń wpływających na zakłócanie ww. wartości,
 - b) kształtowanie nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył, skali, itp.,
 - c) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy,

- d) zakaz lokalizowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń na elewacjach frontowych oraz od strony przestrzeni publicznych,
- e) zakaz realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz miasta,
- f) zakaz umieszczania obiektów masztowych na budynkach, w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych tych budynków lub ich otoczenia,
- g) zakaz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących.

§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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde.

§8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§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 w zakresie wymogów techniczno-budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie 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 wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych, 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, 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, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza granicą planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu;
 - 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach oraz pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej przeznaczonej pod usługi, w tym handel;
 - 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 w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 stanowisk, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska 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 II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonym symbolem **1MNW** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) wolnostojących budynków gospodarczych, garaży lub wiat;
 - 3) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
 - 4) funkcji usługowych, mieszczących usługi dla ludności, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 2) wysokość zabudowy wiat – nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
 - 6) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny, tarasy, zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - b) budynkami gospodarczymi, garażami lub wiatami o wysokości nie większej niż 3,5 m.

§15.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem **1MN-U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych mieszczących usługi dla ludności w zabudowie wolnostojącej;
 - 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;
 - 4) funkcji usługowych, mieszczących usługi dla ludności, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków.
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 mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 2) wysokość zabudowy wiat – nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
 - 6) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny, tarasy, zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - b) budynkami gospodarczymi, garażami lub wiatami o wysokości nie większej niż 3,5 m.

§16.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MW** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) lokali usługowych, mieszczących usługi dla ludności, w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) budynków gospodarczych, garaży, w tym zespołów garaży lub wiat;
 - 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków.
2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m,
 - b) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 2) wysokość zabudowy wiat – nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0;
 - 6) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny, tarasy, zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - b) budynkami gospodarczymi, garażami lub wiatami o wysokości nie większej niż 3,5 m.

Przepisy końcowe

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr LXIX/449/2022 z dnia 29 listopada 2022 r. Rada Miejska w Dreddenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dreddenku przy Parku Kultur Świata.

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. 0,45 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dreddenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 28 marca 2023 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej. 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.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku symbolem **1MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **1MN-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **1MW**.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wzięto pod uwagę wymagania ład 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 drogach gminnych. Realizacja założeń planu nie powinna skutkować zwiększeniem transportochłonności układu komunikacyjnego, ponieważ plan obejmuje tereny w większości zainwestowane.

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 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 2023 r., poz. 1469 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 ani leśne.

Przedmiotowy obszar położony jest na terenie 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., objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Plan uwzględnia wnioski konserwatorskie dotyczące zasad ochrony zespołu urbanistycznego oraz 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, jednakże przedmiotowa procedura może zostać przeprowadzona fakultatywnie.

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 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.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W DREZDENKU PRZY PARKU KULTUR ŚWIATA

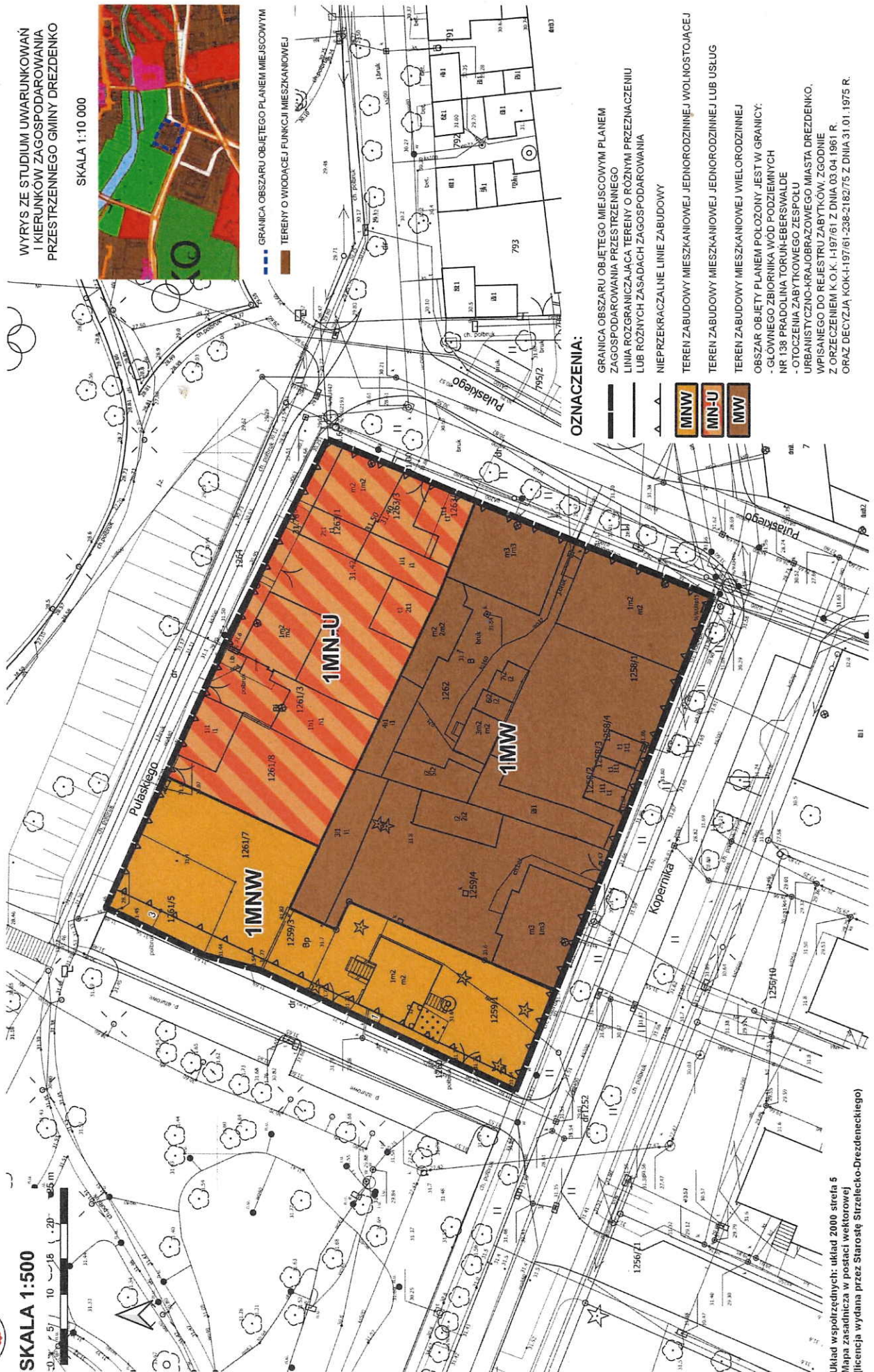
Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... r.

SKALA 1:500



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESZTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10.000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MNW
MN-U
MW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEIORODZINNEJ LUB USŁUG
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEIORODZINNEJ
OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 138 PRĄDOLINA TORUN-EBERSWALDE
- OTOCZENIA ZABYTKOWEGO ZESPOŁU
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.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia ... r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dreżdenku przy Parku Kultur Świata

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 Dreżdenku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dreżdenku przy Parku Kultur Świata” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia ... 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. 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 nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:

- 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,
- e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Drezdenka.