UCHWAŁA NR LXXXV/536/2023
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 28 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej

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) oraz w związku z uchwałą nr LXIX/450/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej, 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 dnia 28 marca 2023 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej”, zwany dalej planem.

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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10º;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30º do 45º;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **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;

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) zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,

b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów;

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 zewnętrznym obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

9) **wysokości wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie wiaty do najwyżej położonej poziomej krawędzi lub wierzchołka dachu.

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 wolnostojącej – oznaczony na rysunku symbolem: **1MNW**;

2) tereny dróg lokalnych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDL** i **2KDL**.

§ 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 w granicy danego terenu dla budynków:

a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,

b) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy pochylni i spoczników przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

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) dojść i dojazdów;

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. Zakazuje się lokalizacji:

1) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy;

2) garaży blaszanych za wyjątkiem otynkowanych;

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;

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 **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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 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.

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

1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2 – dla terenu **1MNW**;

2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 24,0 m – dla terenu **1MNW**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 150°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności pasów technologicznych wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV znajdującej się poza granicą planu w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń i 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 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, 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 o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 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 granicą 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^2 powierzchni całkowitej przeznaczonej pod usługi w lokalu użytkowym;

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 stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych 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.

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 5%.

Rozdział 2.
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 w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami 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 mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,5 m;

2) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 2.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

1) drogę publiczną klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego na zasadzie integracji z przylegającymi terenami dróg publicznych położonymi poza granicą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LXXXV/536/2023
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 28 sierpnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE RADOWO PRZY UL. RADOSNEJ

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

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

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV, ZNAJDUJĄCA SIĘ POZA GRANICĄ PLANU
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA ZNAJDUJĄCEJ SIĘ POZA PLANEM
- **MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- **KDL** TERENY DRÓG LOKALNYCH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 127 SUBZBIORNIK ZŁOTÓW-PIŁA-STRZELCE KRAJEŃSKIE ORAZ GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ-EBERSWALDE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXV/536/2023

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 28 sierpnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej

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) Rada Miejska w Drezdenku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXV/536/2023

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 28 sierpnia 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. 977), 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXV/536/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 sierpnia 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 LXIX/450/2022 z dnia 29 listopada 2022 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radowo przy ul. Radosnej.

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. 0,9 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. 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 obowiązują dwa miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego:
1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko – obręb geodezyjny Radowo (uchwała nr L/434/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 września 2017 r.);
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko (uchwała Nr XXXII/262/2001 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 czerwca 2001 r.).

Zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu obejmuje korekty linii zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku symbolem 1MNW;
2) tereny dróg lokalnych – oznaczone na rysunku symbolami 1KDL i 2KDL.

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

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. Plan utrzymuje ustalenia dotyczące parametrów zabudowy zgodnie z planem obowiązującym. Celem planu jest zmiana obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną, bez zmiany jest przebiegu. Pozostałe ustalenia planu pozostają bez zmian.

Obszar planu jest położony przy drogach gminnych. Realizacja założeń planu może skutkować zwiększeniem transportochłonności układu komunikacyjnego, ponieważ plan mimo obowiązywania miejscowego planu obejmuje tereny dotąd 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 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) 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, a jedynie w tereny posiadające klasy bonitacyjne gruntów ornych średnich i słabych, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowanych terenów mieszkaniowych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty 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 zapewnil udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami, a także możliwość składania uwag. Do wyłożonego do publicznego wglądu 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 wzrosną z uwagi na możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach istniejących działek budowalnych. 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 oraz infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.