



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 lutego 2025 r.

Poz. 323

UCHWAŁA NR XVII/96/2025 RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/318/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, zmienioną uchwałą nr LXXVII/487/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r. oraz uchwałą nr V/35/2024 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 17 lipca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, Rada Miejska w Drezdenku uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko”, zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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) dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone zostały na rysunku oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;

- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem miejscowym 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 oraz publicznych ciągów pieszych i rowerowych, w której można lokalizować:
 - a) zewnętrzne nadziemne 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 oraz wiat komunikacji publicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.;
- 10) **usługach 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.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **16MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **19MNW** i **20MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U**, **11MNW-U**, **12MNW-U** i **13MNW-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;
- 5) tereny usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**;
- 6) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony na rysunku symbolem **1UB**;
- 7) tereny usług lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP** i **5U-ZP**;
- 8) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDZ**;
- 9) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD** i **28KDD**;

- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR**;
- 11) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP i 2KP**;
- 12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP i 4KP-ZP**;
- 13) tereny parkingów – oznaczone na rysunku symbolami: **1KOP, 2KOP i 3KOP**;
- 14) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **1IE**;
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1WS, 2WS, 3WS i 4WS**;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **1WS-ZP**;
- 17) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1ZN, 2ZN i 3ZN**;
- 18) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku symbolem **1ZD**.

§ 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 miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym dla budynków:
 - a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
 - 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, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
 - c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz pochylni i spoczników 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) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

- 3) 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 miejscowego budynków dopuszcza się:
 - 1) ich rozbudowę i odbudowę z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4;
 - 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
 - 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;
 - 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
 - b) gdy niedotrzymane są ustalone planem miejscowym wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym 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 i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
 - 3) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
 - 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
 - 5) zapewnienia dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 6) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MN i MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

8) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenów zabudowy usługowej lub dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz dopuszczonych planem miejscowym, w tym inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem miejscowym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących rowów melioracyjnych, oraz roślinności z nimi związanej.

§ 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 w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ochronę konserwatorską w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku:
 - a) Drezdenko stan. nr 3, AZP 43-17/10,
 - b) Drezdenko stan. nr 4, AZP 43-17/11;
- 4) dla wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

§ 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku planu miejscowego granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde,
 - b) Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002,
 - c) terenu objętego 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.,
 - d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, przy czym rzeczywisty zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określają aktualne mapy zagrożenia powodziowego,

- e) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, przy czym rzeczywisty zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określają aktualne mapy zagrożenia powodziowego.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **MN** – nie mniejszą niż:
 - 700 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - 500 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów: **MNW** i **MNW-U** – nie mniejszą niż 800 m²,
 - c) dla terenów: **MW** i **U** – nie mniejszą niż 1500 m²,
 - d) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi – dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek:
 - a) dla terenów **MN** – nie mniejszą niż:
 - 18,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - 12,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów: **MNW** i **MNW-U** – nie mniejszą niż 18,0 m,
 - c) dla terenów: **MW** i **U** – nie mniejszą niż 25,0 m,
 - d) 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 pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych, 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 elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru planu miejscowym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
 - a) zakazu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) zakazu zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych,
 - c) zastosowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizowania nowych zalesień lub zadrzewień na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) zakazu gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
 - e) zakazu podejmowania działań skutkujących ograniczeniem dotychczasowej naturalnej retencji gruntów oraz działań pogarszających dotychczasowe warunki przepływu wód powodziowych,

- f) nakazu stosowania rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i instalacyjnych odpornych na oddziaływania wody, nie powodujących zanieczyszczenia wód oraz ich rozprzestrzeniania,
- g) zakazów, nakazów, ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, obowiązków i odstępstw od nich określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią, w tym w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorników na deszczówkę, np. beczek, studni chłonnych, oczek wodnych, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielonych dachów, ogrodów deszczowych: ogrodów z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń gazowych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 13) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:
 - a) na terenach: **U** i **UB** odpuszcza się zwiększenie mocy do 500 kW,
 - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na terenach: **WS**, **WS-ZP**, **ZN**, **ZD**, **KP-ZP**, **U-ZP**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,
 - e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż:

- 4,0 m – na terenach: **MN**, **MNW**, **MNW-U**,
- 6,0 m – na pozostałych terenach z zastrzeżeniem lit. d;

- 15) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.

§ 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 miejscowego;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach oraz pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach: **MNW** i **MNW-U**,
 - b) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach: **1MW** i **2MW**,
 - c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny na terenach: **3MW** i **4MW**,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z zastrzeżeniem lit. d;
- 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 stanowisko na każde rozpoczęte 20 stanowisk, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową następuje powyżej 5 stanowisk postojowych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;
- 2) 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 2.

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) 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,
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 700 m² – dla budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 500 m² – dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW i 20MNW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) 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,
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla terenów: **3MNW, 13MNW i 17MNW**,
 - b) 900 m² – dla terenów: **1MNW, 2MNW, 4MNW, 9MNW, 10MNW, 12MNW i 20MNW**,
 - c) 1000 m² – dla terenów: **5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 18MNW i 19MNW**.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczonych na rysunku symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U i 13MNW-U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych, w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m², w zabudowie wolnostojącej,
 - c) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m².

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego na rysunku symbolem **1MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - c) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

- d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 15,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 m²;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego na rysunku symbolem **2MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 14,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 16,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 m²;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 m².

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonych na rysunku symbolami: **3MW** i **4MW** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
 - 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 15,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 m²;
- 9) dopuszczenie realizacji potrzeb parkingowych na terenie **22KDD**.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług – oznaczonych na rysunku symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
 - b) garaży lub wiat,
 - c) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - 15,0 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 m².

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczonego na rysunku symbolem **1UB** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) garaży lub wiat,
 - c) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,
 - b) wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 m².

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP** i **5U-ZP** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi dla ludności,
 - b) budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, w tym mieszczących:
 - szatnie, toalety, zaplecze sportowe i magazyny na sprzęt sportowy,
 - usługi gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej do 200 m²,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - d) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) wiat,
 - f) zieleni urządzonej,
 - g) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:

- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
- 10,0 m dla budynków z dachem stromym,
- b) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m,
- c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
- d) wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;
- 7) dachy dowolne.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi zbiorczej – oznaczonego na rysunku symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ścieżka narożne i place do zawracania;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg dojazdowych – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** i **28KDD** ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ścieżka narożne i place do zawracania;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** i **7KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KP** i **2KP** ustala się:

- 1) drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KP-ZP**, **2KP-ZP**, **3KP-ZP** i **4KP-ZP** ustala się:

- 1) drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,7.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KOP**, **2KOP** i **3KOP** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) parkingów,
 - b) garaży lub wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż:
 - a) 0,1 – na terenie **1KOP**,
 - b) 1,0 – na terenach: **2KOP** i **3KOP**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 0,3 – na terenie **1KOP**,
 - b) od 0,0 do 2,0 – na terenach: **2KOP** i **3KOP**;
- 6) dachy płaskie.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki – oznaczonego symbolem **1IE** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie więcej niż 12,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;
- 6) dachy dowolne.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczonych na rysunku symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS** i **4WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody;

- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem **1WS-ZP** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych i ich konserwację;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody,
 - b) publicznie dostępnych:
 - dróg dla pieszych,
 - dróg dla rowerów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,8;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni naturalnej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN** ustala się:

- 1) lokalizację trwałej zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni łąk i pastwisk,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu ogrodów działkowych – oznaczonego na rysunku symbolem **1ZD** ustala się:

- 1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych,
 - b) zieleni urządzonej, ogrodów i sadów,
 - c) sieci infrastruktury technicznej,
 - d) budynków, w tym garaży, służących obsłudze ogrodów działkowych na terenie ogólnym, rozumianym zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych,
 - e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie ogólnym,

- f) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach na terenie ogólnym;
- 3) parametry altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach – podstawowej jednostce przestrzennej rodzinnego ogrodu działkowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy budynków na terenie ogólnym – nie większą niż 5,0 m;
- 5) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie ogólnym – nie większą niż 5,0 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu ogólnego – nie większy niż 0,1;
- 7) intensywność zabudowy dla terenu ogólnego od 0,0 do 0,1;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,7, przy czym dla terenu ogólnego – nie mniejszy niż 0,2;
- 9) dachy strome lub dachy płaskie.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

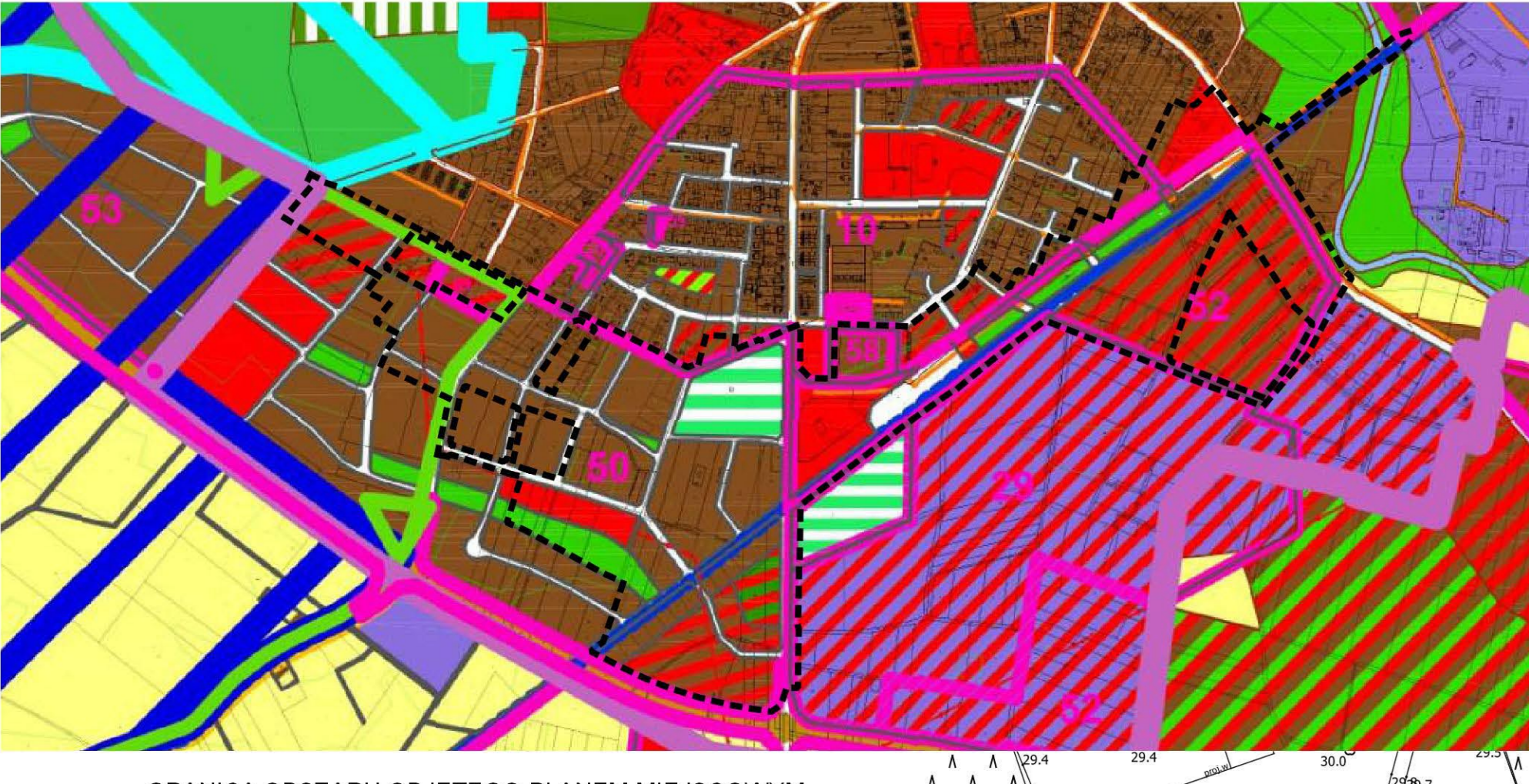
Sebastian Dukaczewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DREZDENKO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY O WODOCIECIE FUNKCJI MIESZKANOWEJ
- TERENY O WODOCIECIE FUNKCJI USŁUGOWEJ
- TERENY O WODOCIECIE FUNKCJI MIESZKANOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY O WODOCIECIE FUNKCJI USŁUGOWEJ W ZIELENI
- TERENY UŻYTKÓW DZIAŁKOWYCH



SKALA 1:1000
0 50 100 150 200 250 m

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
 - GRANICA TERENU OBJĘTEGO KONCESJĄ NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ŹŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ŹŁÓŻ W OBSZARZE „GORZÓW WIELKOPOLSKI - MIEDZYCHÓD” NR 69/96/L Z DNIA 14.09.2016 R.
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WZDŁUŻNIEJ KONSERWATORSKIEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - PASY TECHNICZNO-GOSPODAROWE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
 - GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
 - GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ - EBERSWALDE
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DOLNEJ NOTECI PLB08002
 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY MPZP POŁOŻONY JEST - NA TERENIE OTOCZENIA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA DREZDENKO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW, ZGRODZONE Z ORZECZENIEM K.O.K. 1-197/61 Z DN. 03.04.1961 R.
 - ORAZ DECYZJĄ KOK-1-197/61-239-2162/75 Z DN. 31.01.1975 R.
 - W STREFIE OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH
- | | |
|------|---|
| MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| MNV | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
| MNVU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I USŁUG |
| MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ |
| U | TERENY USŁUG |
| UB | TERENY USŁUG BEZPIECZYSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO |
| UZP | TERENY USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| KDZ | TERENY DROGI ZBIOROCZEJ |
| KDD | TERENY DROGI DOJAZDOWYCH |
| KR | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| KP | TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| KPZP | TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| KOP | TERENY PARKINGÓW |
| IE | TERENY ELEKTROENERGETYKI |
| WS | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| WSZP | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZN | TERENY ZIELENI NATURALNEJ |
| ZD | TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/96/2025 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 stycznia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 ze zm.) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku załącznik do uchwały nr XVII/96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r.		Treść nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem rozstrzygnięcia
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	22.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Teren 2MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług		X	<p>Treść nieuwzględnionej uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi, z uwagi na inwestycję polegającą na zabudowie bliźniaczej. Zmiana parametrów nowo wydzielanych działek na nie mniejsze niż 450 m². Powierzchnia zabudowy 40%. Jedno stanowisko na lokal mieszkalny.</p> <p>Uzasadnienie: Powierzchnia dz. ewid. 1201/11 jest mniejsza niż 1000 m² (921 m²). W przedmiotowym planie przyjęto założenie, że działki przeznaczone pod zabudowę bliźniaczą nie mogą być mniejsze niż 500 m². Wprowadzenie działek mniejszych oraz dodatkowo dopuszczenie jednego stanowiska postojowego na lokal mieszkalny może prowadzić do dysharmonii oraz konfliktów przestrzennych.</p>
2.	22.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Teren 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X	<p>Treść nieuwzględnionej uwagi: Zmiana parametrów zabudowy: - maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż: 16 m; - maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4; - nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2; - intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25; - minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny.</p> <p>Uzasadnienie: Parametry zabudowy na terenie 1MW zostały wyznaczone na podstawie parametrów istniejącej zabudowy wielorodzinnej znajdującej się po drugiej stronie ulicy. Intencją gminy jest utrzymanie skali i gabarytów zabudowy w tym fragmencie obszaru opracowania planu miejscowego.</p>
3.	22.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	<p>Treść nieuwzględnionej uwagi: Zmiana zapisów par. 15 pkt 8 lit. b, tj. parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej jako nie mniejszej niż 800 m², gdyż działka składającego uwagę ma 882 m².</p> <p>Uzasadnienie:</p>

						Parametry zapisane w par. 15 pkt 8 lit. b dotyczą nowo wydzielanych działek budowlanych, a nie działek już istniejących. Zgodnie z par. 4 ust. 2 pkt 2 możliwa jest zabudowa działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego.
4.	22.11.2024 r.	Osoba fizyczna	Cały obszar objęty MPZP		X	Treść nieuwzględnionej uwagi: 1) wykreślenie z par. 4 ust. 4 pkt 2 zapisu – zakazuje się lokalizacji: 2) nieotynkowanych garaż blaszanych; 2) wykreślenie z par. 5 ust. 1 pkt 6 kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleni istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo; 3) wykreślenie zapisu z par. 9 pkt 2 lit. b zakazu zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych. Uzasadnienie: 1) Zapis ten dopuszcza lokalizację garaży blaszanych jednak ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego na terenach miejskich nie dopuszcza się ich lokalizacji w formie nieotynkowanej. 2) Zapis ten jest zwróceniem uwagi na ważne kwestie środowiskowe i ekologiczne – ma na celu zalecenie wykorzystania istniejącej zieleni w zagospodarowaniu terenu w możliwym zakresie. 3) Zapis wynika z uzgodnień z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/96/2025
Rady Miejskiej w Dreddenku
z dnia 28 stycznia 2025 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 2024 r., poz. 1130 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 ze zm.), Rada Miejska w Dreddenku 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 Dreddenka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/96/2025
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 28 stycznia 2025 r.
Zalacznik4.gml

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