BURMISTRZ MIASTA I GMINY DRAWSKO POMORSKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI ŻÓŁTE GMINA DRAWSKO POMORSKIE

Drawsko Pomorskie, październik 2006 r.

Zespół autorski:
mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz
mgr Marcin Rachuta
Karlina Rulewicz
Tomasz Sapiński

pod kierownictwem:
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. Poznań - Złocieniec

UCHWAŁA NR LIII/448/2006
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM
z dnia 25 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XV/108/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko Pomorskie przyjętym uchwałą Nr VIII/59/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie w miejscowości Żółte, obejmującą obszar o łącznej powierzchni 3,32 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żółte, opracowany w skali 1:1000 umieszczony na trzech arkuszach (1-3);
2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu objętego zmianą planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
4) załącznik nr 4 - rozstrzygniecie 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.

3. Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) przeznaczenie terenu,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) projektowane granice działek budowlanych,
5) granice strefy ochrony archeologicznej „WIII".

4. Ustala się podział obszaru zamiany planu, o którym mowa w ust. 1, na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1MN, 2KDW, 3RM, 4Ut.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku oznaczono symbolami podstawowe przeznaczenie terenów, o których mowa w § 1 ust. 4:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
3) Ut – tereny usług turystyki,
4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość zabudowy dla wszystkich terenów nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; w ustaleniach szczegółowych określono ponadto wysokość budynku mierzoną od powierzchni terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej powierzchni pokrycia dachu lub kalenicy;
2) nowe dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30^o-50^o; budynki gospodarcze i garażowe także 30^o -50^o,
3) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
4) nowe budynki gospodarcze mogą mieć wysokość do I kondygnacji + poddasze nieużytkowe;
5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zapleczy placów budów), prowizorycznych i garaży blaszanych;
6) nową zabudowę lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu;

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren objęty zmianą planu w całości położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Drawskie i obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym Obszar Pojezierza Drawskiego (06M), przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zasad, zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych;
2) obszar zmiany planu położony jest w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska”;
3) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
5) rośliny sadzone na obszarach objętych zmianą planu (roślinność zielna oraz nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych) powinny być tak dobrane by harmonizowały z otaczającą przyrodą;
6) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) część terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 4Ut znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nr rej. 1159 „Park dworski”,
2) dla terenu 4Ut wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej w której obowiązują następujące zasady:
    a) nawiązanie w nowej zabudowie do charakteru zabudowy historycznej występującej na terenie miejscowości Żółte (detal architektoniczny, rozwiązania materiałowe, wykończenie elewacji),

b) wszelka działalność budowlana wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;

3) na terenie 1MN ustala się strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”, w której obowiązują następujące zasady:
   a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
   b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora, właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
   c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od urzędu ochrony zabytków; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

§ 6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - podział na działki budowlane istniejący i projektowany określono na rysunku zmiany planu i w ustaleniach szczegółowych Rozdz. 3.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice dojazdowe gminne (poza granicami zmiany planu), drogę wojewódzką (poza granicami zmiany planu) wewnętrzną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem KDW powiązaną z ulicą gminną;
2) teren ulicy wewnętrznej może być wykorzystany do prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
3) dla całego obszaru zmiany planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi systemami gminnymi, oraz możliwość podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) sieci energetycznej n/n;
4) w zakresie wodociągu projektuje się przyłączenie terenów do wodociągu grupowego gminnego (poza granicami zmiany planu); projekt budowlany sieci wodociągowej publicznej powinien spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie alternatywnego zaopatrzenia ludności w wodę;
5) w zakresie kanalizacji sanitarnej ścieki docelowo odprowadzić do sieci gminnej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących lub projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
6) w zakresie sieci energetycznej ustala się – obsługę poprzez linie kablowe nadziemne lub podziemne n/n przyłączone do stacji transformatorowej 15/0,4kV (poza granicami zmiany planu);

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliw stałych jak również paliw ekologicznych (gaz ciekły, olej opałowy, biomasa), ogrzewanie elektryczne,
   b) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych technologii grzewczych w oparciu o pompy cieplne, kolektory słoneczne, spalanie biomasy itp.,
   c) dopuszcza się również jako ogrzewanie wspomagające kominki i piece kominkowe;
8) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego; w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
9) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy na komunalne składowisko odpadów.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu, tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,63 ha, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** (arkusz 1):
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) na rysunku określono istniejący i projektowany podział na działki budowlane,
   b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
      - min. szerokość działki - 25m,
      - min. powierzchnia działki – 1200 m^2;
   c) kąt położenia granic działek – równoległy do określonych na rysunku granic istniejących i projektowanych;
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 7,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
   b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
   c) kat nachylenia dachu – 30- 45^o,
   d) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki;
   f) dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działki;
   g) budynki garażowe i gospodarcze realizowane przy granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dojazd - z drogi gminnej (poza granicami zmiany planu) i drogi wewnętrznej 2KDW,
   b) parkowanie – minimum 2 miejsca parkingowe
   c) woda – z istniejącej sieci gminnej poza granicami zmiany planu,

d) energia elektryczna- z sieci napowietrznej lub podziemnej n/n (poza granicami zmiany planu,
e) ścieki sanitarne- do zbiorników bezodpływowych, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (poza granicami zmiany planu),

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 15 %.

§10. Ustalenia dla terenu ulicy wewnętrznej o powierzchni 0,06 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** (arkusz 1)**:**

1) przeznaczenie terenu – ulica wewnętrzna;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny ulicy wewnętrznej wyznaczają linie rozgraniczające, określone na rysunku zmiany planu; szerokość ulicy – 6,5 m;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nawierzchnie ulicy realizować z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych (bruk),
   b) w przestrzeń ulicy dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego tj:
      - sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm,
      - sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 150 mm,
      - sieci energetycznej n/n
      - sieci gazowej o minimalnej średnicy 63 mm,
      - sieci telefonicznej;
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

§ 11. Ustalenia dla teren o powierzchni 0,27 ha, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3RM** (arkusz 2):

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) teren stanowi samodzielną działkę budowlaną,
   b) granice działki stanowią linie rozgraniczające,
   c) zakaz podziału terenu;
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub wymianę istniejących budynków,
   b) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze, jednak nie wyżej niż 9,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
   c) geometria dachów – dach dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 30º-45º,
   d) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dojazd - z drogi publicznej wojewódzkiej (poza granicami zmiany planu),
   b) parkowanie – minimum 3 miejsca parkingowe
   c) woda – z sieci gminnej w ulicy (poza granicami zmiany planu),
   d) energia elektryczna- z sieci napowietrznej i kablowej podziemnej n/n w ulicy (poza granicami zmiany planu),

e) ścieki sanitarne – do istniejącego zbiornika bezodpływowego, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (poza granicami zmiany planu),

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 12. Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,97 ha, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4Ut** (arkusz 3):

1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki (w szczególności zabudowa pensjonatowa z mieszkaniami dla właścicieli),
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 7,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
   b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
   c) kat nachylenia dachu – 30- 45^{o},
   d) powierzchnia zabudowy – maks. 25 % powierzchni działki,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 55 % powierzchni działki;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dojazd - z drogi dojazdowej (poza granicami zmiany planu),
   b) parkowanie – minimum 5 miejsc parkingowych
   c) woda – z sieci wodociągowej gminnej (poza granicami zmiany planu),
   d) energia elektryczna- z sieci napowietrznej n/n,
   e) ścieki sanitarne- do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (poza granicami zmiany planu),
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30 %.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 13. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:

1) dla terenu 1MN klasy RIVb – 0,63 ha;
2) dla terenu 4Ut klasy RIVb – 0,97 ha.

§ 14. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie uchwalonego uchwałą Nr XXIV/196/96 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 marca 1996 r. w sprawie aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 20, poz. 67, z 1998 r. Nr 31, poz. 220).

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Miasta i Gminy w Drawsku Pomorskim.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.