BURMISTRZ MIASTA I GMINY DRAWSKO POMORSKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „NAD DRAWĄ” W DRAWSKU POMORSKIM

Drawsko Pomorskie, czerwiec 2008 r.

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292
mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta
mgr Marcin Rachuta
Karolina Rulewicz
Tomasz Sapiński

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

UCHWAŁA NR XXIV/193/2008
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM
z dnia 26 czerwca 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsku Pomorskim.

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, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/394/2006 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta 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 miasta Drawsko Pomorskie dla terenu „Nad Drawą", obejmującą obszar o łącznej powierzchni 39,44 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla obszaru „Nad Drawą" opracowany w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla terenu objętego zmianą planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla obszaru „Nad Drawą",
4) załącznik nr 4 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

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) przebiegi i lokalizacje wybranych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 2. Ustala się podział obszaru zmiany planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1MN,Ut; 2MN;

3W; 4ZN; 5MN,Ut; 6MN; 7MN,Ut; 8MN; 9MN; 10MN; 11MN; 12MN; 13R; 14W; 15W; 16KDl; 17KDl; 18KDd; 19ZN; 20KDd; 21KDd,IT, 22KDW.

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) MN,Ut – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki,
3) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
4) R – tereny rolnicze,
5) W – tereny urządzeń wodociągowych,
6) KDl- tereny ulic publicznych lokalnych (gminnych),
7) KDd – tereny ulic publicznych dojazdowych (gminnych)
8) KDd, IT – tereny ulic publicznych dojazdowych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
9) KDW – tereny ulic wewnętrznych.

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

1) nowe dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^o do 50^o, dla budynków gospodarczych i garażowych od 5^o do 30^o,
2) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
3) nowe budynki gospodarcze mogą mieć wysokość do 1 kondygnacji + poddasze nieużytkowe;
4) dopuszcza się lokalizację budynków (w tym garażowych i gospodarczych) przy granicy bocznej działki;
5) budynki gospodarcze i garażowe realizowane na różnych działkach, przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
6) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych,
7) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia;
8) nową zabudowę (budynki) lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu,
9) na terenie objętym zmianą planu zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących,
10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi (MN,Ut) przy czym:
    a) łączna powierzchnia nośnika, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m^2,
    b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów,
    c) dotyczy prowadzonej na terenie nieruchomości działalności.
11) wyznaczone na rysunku planu tereny są terenami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

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

1) realizacja inwestycji w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych,
2) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
3) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych,
5) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w ramach obszaru zmiany planu brak terenów i obiektów podlegających ochronie.

§ 7. 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. 2. Dopuszcza się korekty granic działek nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska z wyjątkiem obiektów służących działalności sportowej i turystycznej i oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
4) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, obiekty obsługi technicznej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez istniejącą ulice lokalne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KDl oraz gminne ulice dojazdowe oznaczone na rysunku KDd;
2) powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym zapewniają ulice określone w pkt. 1;
3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW – gminne i prywatne;

4) dopuszcza się na terenach rolnych poza wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, lokalizację nowych dróg wewnętrznych;
5) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
6) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych parcel, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
   a) dla usług turystycznych – 1 stanowisko na 1 pokój hotelowy lub 1 stanowisko na 5-ciu użytkowników; należy przewidzieć miejsca postojowe dla autokarów w zależności od wielkości obiektu i liczby użytkowników,
   b) dla budynków jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego maksimum 2 stanowiska w tym 1 w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
7) cały obszar zmiany planu jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim, oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
   e) sieć telefonicznej – skablowanej, podziemnej,
   f) sieci gazowej,
8) w zakresie wodociągu – projektuje się przyłączenie terenów do wodociągu grupowego miejskiego, alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych na terenie zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi
9) w zakresie kanalizacji sanitarnej – projektuje się skanalizowanie wszystkich terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania i podłączenie ich do sieci gminnej;
10) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie napowietrzne, docelowo kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E;
11) w zakresie sieci telefonicznej adaptuje się i rozbudowuje istniejącą sieć telefoniczną podziemną,
12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   a) indywidualne ogrzewanie budynków, z zastosowaniem paliw stałych jak również paliw ekologicznych (gaz ciekły, olej opałowy), 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 zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
13) ustala się rozsączanie wód opadowych w ramach działek i terenów,
14) nowoprojektowane sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w przestrzeniach publicznych (ulicach, terenach zieleni);
15) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z projektowanym w niniejszym planie zainwestowaniem należy przełożyć;

16) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową miasta na komunalne składowisko odpadów;
17) na terenach 7MN,Ut, 8MN, 10MN, 13R ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązania zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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 2
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1MN,Ut** (2,04 ha); **5MN,Ut** (1,00 ha); **7MN,Ut** (1,27 ha):
1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki (w tym zabudowa pensjonatowa)
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu, pod warunkiem zachowania następujących wymagań:
   a) min. powierzchnia działki - 1000 m^2,
   b) min. szerokość frontu działki – 30 m,
   c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90^o (+/- 30^o),
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10,5 m,
   b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m
   c) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
   d) kat nachylenia dachu – 30^o do 50^o,
   e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
   f) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 75 % powierzchni działki;
4) zasady obsługi infrastruktury:
   a) dojazd - z 16KDl, 20KDd i ulicy publicznej poza granicami zmiany planu,
   b) woda – z projektowanego wodociągu w ulicach,
   c) ścieki sanitarne – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach,
   d) energia elektryczna – z projektowanej sieci kablowej n/n podziemnej, położonej w w/w ulicach,
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **2MN** (2,58 ha)**; 6MN** (2,04 ha); **8MN** (3,10 ha); **9MN** (1,73 ha); **10MN** (5,08 ha); **12MN** (0,67 ha):
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
   a) min. szerokość frontu działki - 20m,
   b) min. powierzchnia działki – 1200 m^2,
   c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90^o (+/- 30^o),
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,0 m,
   b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m

c) geometria dachu – dach płaski lub pochyły dwu- lub wielospadowy,
d) kat nachylenia dachu – do 45^{o},
e) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
f) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
d) dojazd - z ulic 16KDl, 17KDl, 18KDd, 20KDd, 22KDW,
e) woda – z sieci gminnej w w/w ulicach,
f) energia elektryczna- z sieci kablowej n/n w w/w ulicach,
g) ścieki sanitarne- do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach,

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **3W** (0,07 ha); **11W** (1,29 ha); **14W** (0,02 ha); **15W** (0,08 ha):

1) przeznaczenie terenu– urządzenia wodociągowe (ujęcie wody, studnie);
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenów,
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna;
b) geometria dachów – płaskie lub pochyłe wielospadowe,
c) kąt nachylenia dachu – do 45^{o},
d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni terenu,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) dojazd- z ulicy 16KDl, 17KDl, 21KDd,IT,
b) energia elektryczna - z sieci napowietrznej ś/n i sieci kablowych podziemnych n/n,
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 14. Ustalenia dla terenów , oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **4ZN** (2,47 ha)**; 19ZN** (0,33 ha):

1) przeznaczenie terenu– tereny zieleni nieurządzonej;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu,
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd – do terenu 4ZN z ulicy 20KDd, do terenu 19ZN z terenów przyległych,
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 15. Ustalenia dla terenu o powierzchni 12,22 ha oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **13R** :

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu, na następujących warunkach:
a) min. powierzchnia działki - 3000 m^2,
b) min. szerokość frontu działki – 50 m,
c) kąt granicy działki w stosunku do ulicy – 90^{o},
3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy,
4) zasady obsługi infrastruktury: komunikacja – dojazd z ulic 16KDl, 17KDl,
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %

§ 16. Ustalenia dla terenów komunikacji o łącznej powierzchni 3,56 ha, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami : **16KDl** ulica publiczna lokalna (gminna), **17KDl** ulica

publiczna lokalna (gminna)**; 18KDd** ulica publiczna dojazdowa (gminna)**; 20KDd** ulica publiczna dojazdowa (gminna)**; 21KDd,IT** ulica publiczna dojazdowa (gminna)**, 22KDW** ulica wewnętrzna**:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu – ulice publiczne lokalne i dojazdowe (gminne);
2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenów;
3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokości ulic w liniach rozgraniczających określono na rysunku zmiany planu (zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi),
   b) dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych i dojazdowych bez wydzielenia jezdni i chodnika, z urządzeniami wymuszającymi bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ulic,
   c) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, mogą być prowadzone ścieżki rowerowe,
   d) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi mogą być prowadzone sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
   e) na terenach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, należy zrealizować oświetlenie uliczne
4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§17. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:

1) klasy RIIIb o powierzchni 3,58 ha,
2) klasy RIVa o powierzchni 10,42 ha,
3) klasy RIVb o powierzchni 0,48 ha,
4) klasy ŁIII o powierzchni 0,45 ha,
5) klasy ŁIV o powierzchni 0,66 ha,
6) klasy PsIV o powierzchni 1,0 ha

2. Grunty uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:

a) decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WRiOŚ-IV-EN-6080-58/07/08 z dnia 09 czerwca 2008 r.
b) decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-582/07 z dnia 21 grudnia 2007 r.

§ 18. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie uchwalony uchwałą Nr XXXIX/292/97 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 1997 r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 21, poz. 82, z 1998 r. Nr 31 poz. 221)

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Miasta i Gminy Drawsko Pomorskie.

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