

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 uchwała, 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, uchwała 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 - rozstrzygnięcie 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°-50°; budynki gospodarcze i garażowe także 30° -50°,
- 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 IMN 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 ciepłe, 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 m²;
 - 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 najniższym położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30- 45°,
 - 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 najniższym położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
 - c) geometria dachów – dach dwu- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 30°-45°,
 - 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 najniższym położonym wejściu, do poziomu najwyższej kalenicy,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kat nachylenia dachu – 30- 45°,
 - 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.