

Projekt

z dnia 3 września 2015 r.

Zatwierdzony przez **DRUK NR 106**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM**

z dnia 25 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 443, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), w związku z uchwałą Nr XLIV/404/2013 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, uchwalonego uchwałą Nr VIII/59/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2003 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno, zwany dalej „planem”. Obszar opracowania planu składa się z dwóch obszarów, oznaczonych na załącznikach do niniejszej uchwały jako obszar A oraz obszar B, o powierzchni łącznej wynoszącej 1,31 ha, położonych w obrębie Linowno.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu dla obszaru A w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie;
- 2) **załącznik nr 2** - rysunek planu dla obszaru B w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 4) **załącznik nr 4** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Na rysunkach planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zachowanie otwartego przebiegu rowu melioracyjnego.

**§ 2. 1.** W części obszaru, objętego planem, oznaczonej jako obszar A ustala się 1 teren, oznaczony numerem 01. Dla części obszaru opracowania planu oznaczonej jako obszar B ustala się podział na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami 02 i 03. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

2. Ustala się następującą symbolikę przeznaczenia terenów:

- 1) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) **UT** – teren usług turystyki;

3) **ZE** – teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej.

### § 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

1. **Powierzchnia zabudowy** – wskaźnik wyrażający w procentach stosunek powierzchni rzutów wszystkich budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się schodów zewnętrznych, daszków, występów dachowych.

2. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojeżdż do budynków, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw ga-zowych. Nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w planie, nie dotyczą okapów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz werand i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię do 1,5 m.

3. **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połączenie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.

4. **Kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połączenia dachu o przeciwnych kierunkach spadku:

- a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
- b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.

5. **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki, za-daszenie wejść i ogrodów zimowych.

6. **Stawka procentowa** – wyrażona w procentach liczba, stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz gminy, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do cech sąsiadującej zabudowy letniskowej oraz do cech zabudowy regionalnej (usytuowanie budynków, ograniczona wysokość, strome, symetryczne dachy);
- 2) ogrodzenia – do wysokości 1,7 m, ażurowe, powierzchnia prześwitów części ażurowej minimum 70% powierzchni ogrodzenia między słupami. Ustala się stosowanie ogrodzeń bez podmurówki, umożliwiających penetrację wzrokową oraz swobodne przemieszczanie się małych zwierząt. Na całym obszarze opracowania planu wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

### § 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zagospodarowanie obszaru podporządkowuje się zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
- 2) obowiązuje ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu, ograniczenie wycinki drzew, zachowanie i ochronę istniejącej linii brzegowej Jeziora Lubie;
- 3) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 4) realizacja projektowanej zabudowy wymaga wykonania sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej (poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem opracowania planu); zabrania się stosowania rozwiązań przejściowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej (szamba, indywidualne ujęcia wody);
- 5) obszar opracowania planu znajduje się w granicach form ochrony przyrody:
  - obszaru Natura 2000 – PLB 320019 „Ostoja Drawska”,
  - obszaru Natura 2000 – PLH 320023 „Jezioro Lubie i Dolina Drawy”,



- obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przyrody;

- 6) na obszarze B występują zadrzewienia i zakrzewienia, będące przedmiotem ochrony jako siedlisko priorytetowe o kodzie 91E0 „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”, obowiązuje bezwzględne zachowanie w stanie naturalnym i ochrona ww. zadrzewień i zakrzewień według przepisów odrębnych;
- 7) zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego obszar opracowania planu znajduje się w projektowanym obszarze kulturowo-krajobrazowym – OKK 23 „Śladami Gropiusa” – ustalenia mające na celu zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu oraz powstrzymanie działań degradujących zawarto w kartach po-szczególnych terenów w § 15 i § 16;
- 8) na obszarze B znajdują się systemy drenarskie – w razie kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem drenarskim ustala się zasadę jego przebudowy przed przystąpieniem do realizacji zabudowy oraz na własny koszt inwestorów. Przełożenie istniejącego drenażu nie może naruszyć układu drenażowego terenów przyległych. O zamiarze realizowania inwestycji na terenach występowania drenaży powiadamiać właściwe służby.

**§ 6.** Na obszarze opracowania planu nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną konserwatorską. Wobec powyższego na przedmiotowym obszarze nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

- 1) kształt, wielkość i miejsce umieszczania reklam na budynkach muszą być dostosowane do skali i architektury budynku;
- 2) na budynkach dopuszcza się jedynie reklamy o powierzchni do 0,6 m<sup>2</sup>, związane z miejscem prowadzonej działalności;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania więcej niż jednej reklamy na jeden budynek.

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w poszczególnych kartach terenów w § 15 i § 16.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze opracowania planu obowiązują ograniczenia dla obszarów Natura 2000, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) część obszaru opracowania planu oznaczona jako obszar A znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, obowiązuje zachowanie, ustalonego w przepisach odrębnych, odstępu zabudowy od granicy lasu;
- 3) dla części obszaru opracowania planu oznaczonej jako obszar B obowiązują ograniczenia według przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodnej, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z Jeziorem Lubie oraz ze względu na istniejący na obszarze rów melioracyjny.

**§ 10. 1.** Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Na obszarze opracowania planu ustala się minimalne powierzchnie działek, określone w poszczególnych kartach terenów, z dopuszczalną tolerancją do 10 % powierzchni minimalnej.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w poszczególnych kartach terenów w § 15 i § 16.

**§ 12. 1.** Część obszaru opracowania planu oznaczona jako obszar A sąsiaduje bezpośrednio z drogą gminną, zlokalizowaną na działce nr 139/2; dostęp do tej drogi z części obszaru opracowania planu oznaczonej jako obszar B możliwy jest poprzez teren, sąsiadujący z nim od strony północnej. Droga gminna, zlokalizowana na działce nr 139/2 zapewnia powiązanie obszaru opracowania planu z układem zewnętrznym.

2. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) parkingi – wskaźniki dotyczące ilości miejsc postojowych dla poszczególnych terenów zawarto w kartach terenów w § 15 i § 16;
- b) na terenie 02 UT zlokalizować jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z lokalnej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, docelowo z wodociągu grupowego gminnego;
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej – konieczna rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, znajdującej się na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania planu. Zakazuje się rozwiązań tymczasowych w gospodarce ściekowej (szamba bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- c) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w granicach własnej działki;
- d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa;
- e) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- f) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, poprzez rozbudowę sieci (linie kablowe, podziemne), z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- g) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) zaopatrzenie w gaz – po rozbudowie sieci gazowej, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- i) zapewnić na obszarze opracowania planu odpowiednie zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania, innego niż zgodne z przeznaczeniem terenu, określonym w karcie danego terenu.

§ 14. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w poszczególnych kartach terenów w § 15 i § 16.

#### **§ 15. Ustalenia szczegółowe dla obszaru A**

### **1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE DLA CZĘŚCI OBREBU LINOWNO**

1) **POWIERZCHNIA – 0,41 ha;**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU ML – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ**

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu jak wynajem pokoi a także zabudowę gospodarczo-garażową;

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

- a) ustala się ograniczenie rozmiarów placów budów oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- b) wycinkę drzew dopuszcza się jedynie w miejscach posadowienia budynków;
- c) w przypadku nasadzeń zieleni stosować gatunki rodzime, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- d) pozostałe ustalenia wg § 5, p. 3, 4, 5;

4) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**



- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4,0 m od południowo-wschodniej granicy terenu;
- b) powierzchnia zabudowy:
  - do 35 % powierzchni działki budowlanej;
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,7;
- d) gabaryty budynków rekreacji indywidualnej:
  - wysokość – do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 12,0 m;
- e) gabaryty budynków gospodarczo-garażowych:
  - wysokość – do 7,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- f) rodzaje dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
- g) kąt nachylenia połaci dachu:
  - dla zabudowy rekreacji indywidualnej: 40° - 45°,
  - dla budynków gospodarczo-garażowych: 35° - 45°;
- h) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;
- i) pokrycie dachów z materiałów nawiązujących wyglądem do naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie gontem drewnianym, strzechą lub blachą; stosować materiały w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości;
- j) elewacje – dobór kolorystyki poszczególnych budynków w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu; nie dopuszcza się jaskrawych barw;
- k) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki;
- m) dopuszcza się lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku letniskowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- n) usytuowanie budynków:
  - na działkach przylegających do południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu obowiązuje sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej kalenicą główną równoległe do tej linii oraz sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do tej linii;
  - na działkach przylegających bezpośrednio do linii rozgraniczającej drogi gminnej (dz. nr 139/2) obowiązuje sytuowanie budynków kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej tej drogi;
- o) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio na granicy działki budowlanej;
- p) budynki sytuowane na granicy działki budowlanej, z obu jej stron, lokalizować w jednej linii (od strony drogi dojazdowej); obowiązuje zachowanie jednolitej formy zabudowy poprzez: jednakowy kąt nachylenia dachu, kubaturę różniącą się maksymalnie o 20% oraz różnicę wysokości do 1,0 m;
- q) ustala się ukształtowanie nawierzchni terenów komunikacyjnych jako nawierzchnie gruntowe stabilizowane, dopuszcza się utwardzenie ażurowymi płytami betonowymi lub kostką brukową;
- r) ogrodzenia wg § 4 p. 2;
- s) zasady umieszczania reklam wg § 7 ust. 2;
- t) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;

## 5) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z drogi gminnej, znajdującej się na działce nr 139/2 i sąsiadującej z terenem od strony południowo-wschodniej;
- b) miejsca postojowe projektować na własnym terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja wg wskaźnika: 1 miejsce postojowe na 1 dom letniskowy;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 12 ust. 2, p. 2;
- d) na terenie dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;

## 6) STAWKA PROCENTOWA

- 30%.

### § 16. Ustalenia szczegółowe dla obszaru B

#### 1. KARTA TERENU O NUMERZE 02 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE DLA CZĘŚCI OBRĘBU LINOWNO

##### 1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha;

##### 2) PRZEZNACZENIE TERENU – TEREN USŁUG TURYSTYKI

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki wraz z towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi;
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu (mała gastronomia, drobny handel), zabudowa gospodarczo-garażowa, terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

##### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się ograniczenie ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu do niezbędnie koniecznej dla lokalizacji budynków;
- b) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących na terenie drzew, dopuszcza się wycinkę drzew w miejscach posadwienia budynków, dopuszczenie wycinki nie dotyczy zadrzewień i zakrzewień będących przedmiotem ochrony jako siedlisko priorytetowe o kodzie 91E0 na podstawie przepisów odrębnych (wymienionych w § 5 p. 6);
- c) ustala się ograniczenie rozmiarów placów budów oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- d) w przypadku nasadzeń zieleni stosować gatunki rodzime, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- e) pozostałe ustalenia wg § 5, p. 3, 4, 5, 6, 8;

##### 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 7,0 m od południowo-zachodniej granicy terenu oraz prostopadle do północno-wschodniej granicy terenu;
- b) powierzchnia zabudowy:
  - do 25% powierzchni działki budowlanej;
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,1,
  - maksymalna: 0,5;
- d) gabaryty budynków:
  - wysokość – wysokość budynku głównego do 10,5 m, wysokość domków letniskowych do 8,5 m, dla obu rodzajów budynków dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - wymiar dłuższego boku budynków – budynku głównego do 16,0 m, domków letniskowych do 11,0 m;



- e) rodzaje dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;
- f) kąt nachylenia połaci dachu: 30° - 45°;
- g) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;
- h) pokrycie dachów z materiałów nawiązujących wyglądem do naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie gontem drewnianym, strzechą lub blachą; stosować materiały w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości;
- i) elewacje – dobór kolorystyki poszczególnych budynków w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu; nie dopuszcza się jaskrawych barw;
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki;
- l) na terenie dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych jak: urządzone miejsca do gier, place zabaw dla dzieci oraz obiekty małej architektury jak: altany, ławki, wiaty grillowe, ponadto na terenie dopuszcza się przejścia piesze;
- m) ukształtowanie obiektów małej architektury z materiałów naturalnych (drewno, kamień);
- n) ustala się ukształtowanie nawierzchni terenów komunikacyjnych jako nawierzchnia gruntowa stabilizowana;
- o) ogrodzenia wg § 4 p. 2;
- p) zasady umieszczania reklam wg § 7 ust. 2;
- q) na terenie dopuszcza się reklamy wolno stojące o powierzchni maksymalnie do 3,0 m<sup>2</sup> oraz maszty flagowe o wysokości do 6,0 m;
- r) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;

#### **5) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

- a) drogi – dojazd przez teren, sąsiadujący z przedmiotowym terenem od strony północnej;
- b) wymagania parkingowe – na terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, zlokalizować min. 3 miejsca postojowe;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 12 ust. 2, p. 1 b i p. 2;
- d) sieci infrastruktury technicznej prowadzić w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;

#### **6) STAWKA PROCENTOWA**

- 30%.

### **2. KARTA TERENU O NUMERZE 03 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE DLA CZĘŚCI OBRĘBU LINOWNO**

#### **1) POWIERZCHNIA – 0,64 ha;**

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENUZE – TEREN ZIELENI EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWEJ**

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej zieleni w stanie naturalnym, niewymagającej urządzenia i stałej pielęgnacji (zadrzewienia i zarośla, murawy, torfowiska, zespoły roślinności bagiennej, trwałe i półnaturalne łąki);

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

- a) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- b) ustala się zakaz zmiany naturalnego charakteru brzegu Jeziora Lubie;
- c) na terenie ustala się zakaz usuwania drzew i zakrzewień;
- d) ustala się nakaz zachowania i ochrony szuwaru trzcinowego, występującego wzdłuż brzegu Jeziora Lubie;
- e) ustala się zachowanie otwartego przebiegu rowu melioracyjnego;

f) zakazuje się utwardzania brzegów rowu melioracyjnego;

g) pozostałe ustalenia wg § 5, p. 5, 6, 8;

#### 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w p. 4 c i 4 d oraz obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi;

b) na terenie dopuszcza się przejścia piesze o nawierzchni gruntowej;

c) na terenie dopuszcza się elementy małej architektury jak: ławki, altany, ukształtowane z materiałów naturalnych (drewno, kamień);

d) na terenie dopuszcza się przeprawy w postaci mostków dla pieszych, ukształtowane z elementów naturalnych (drewno, kamień);

e) zapewnić swobodny dostęp do rowu melioracyjnego;

f) w północnej części terenu dopuszcza się niezbędny dojazd do zabudowy na terenie 02 UT; ukształtowanie nawierzchni dojazdu jako nawierzchnia gruntowa stabilizowana;

g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80 % powierzchni działki;

h) ogrodzenia wg § 4 p. 2;

i) na terenie ustala się zakaz umieszczania reklam;

#### 5) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi – dostęp przez teren, sąsiadujący z przedmiotowym terenem od strony północnej;

b) wymagania parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania pojazdów;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – sieci infrastruktury prowadzić zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

#### 6) STAWKA PROCENTOWA

- 30%.

§ 17. Teren 02 UT obejmuje grunty rolne, klasyfikowane jako ŁIII o powierzchni 0,0112 ha oraz Lz-ŁIII o powierzchni 0,0573 ha. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na mocy decyzji GZ.tr.057-602-235/15 z dnia 29 maja 2015 r.

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie uchwalony uchwałą Nr XXIV/196/96 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 marca 1996 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z 1996 r. Nr 20 poz. 67.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Drawsku Pomorskim.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

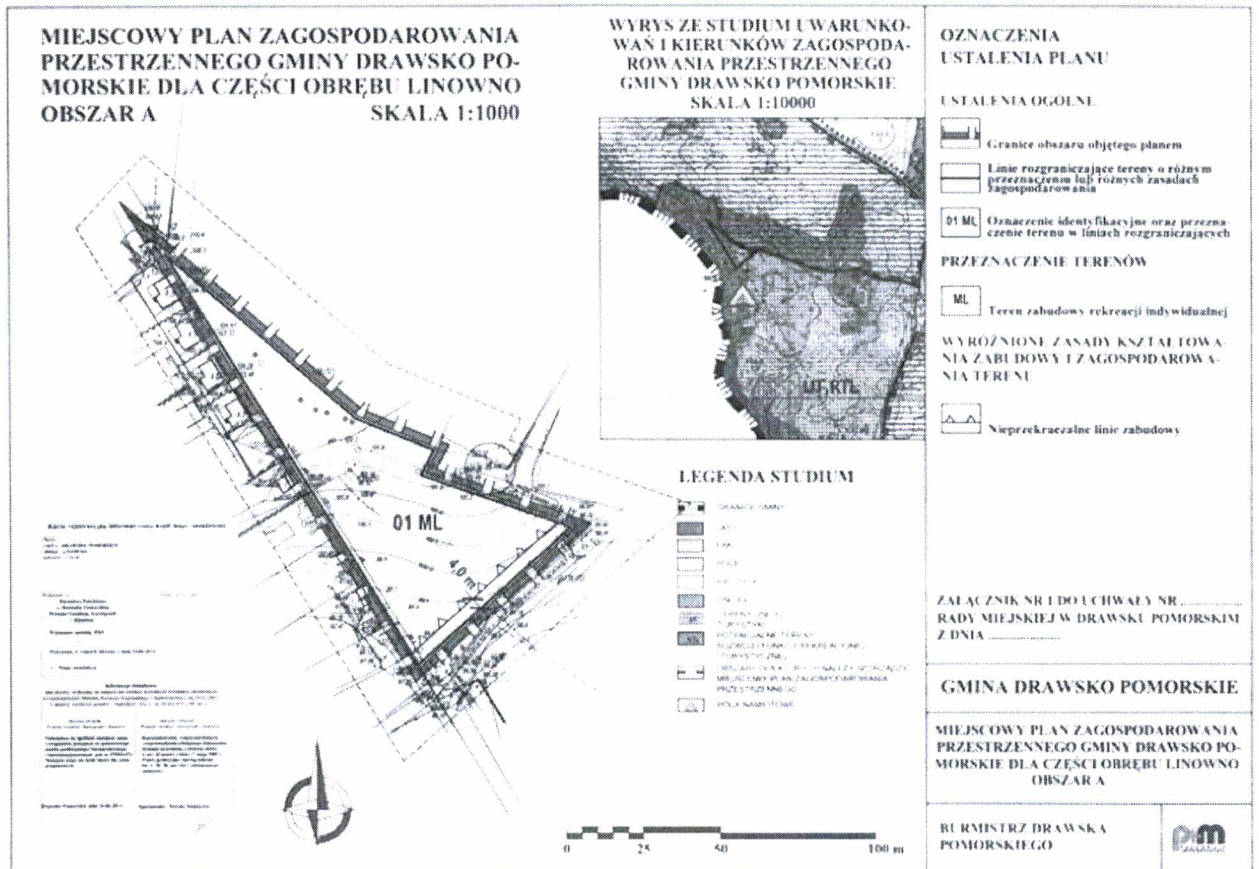
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drawsku  
Pomorskim

Wzrost w zgodzie z prawem  
bez zastrzeżeń  
Prof. M. P. P. P.  
ADW. PRAWNY



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
 z dnia 25 września 2015 r.

**Rysunek planu dla obszaru A**







Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
z dnia 25 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199, poz. 443) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2015 r. do 23.07.2015 r. zostały wniesione ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej dnia 15.07.2015 r. dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drawsku  
Pomorskim

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
z dnia 25 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 443, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1190) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drawsku  
Pomorskim



## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla części obrębu Linowno przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XLIV/404/2013 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie.

Obszar objęty planem znajduje się w obrębie Linowno, w sąsiedztwie Jeziora Lubie i składa się z dwóch obszarów oznaczonych jako obszar A oraz obszar B o powierzchniach kolejno 0,41 ha i 0,9 ha. Oba obszary są w chwili obecnej niezainwestowane i obejmują tereny półnaturalnych łąk. Obszar B jest ponadto w przeważającej części zadrzewiony i zakrzewiony. Oba obszary dostępne są z drogi gminnej, dostęp do obszaru B zapewniony jest przez teren ośrodka wycieczkowego „Zacisze”, sąsiadującego z nim od strony północno-zachodniej.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu następujących form ochrony przyrody: obszaru Natura 2000 – PLB 320019 „Ostoja Drawska”, obszaru Natura 2000 – PLH 320023 „Jezioro Lubie i Dolina Drawy” oraz obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Na obszarze B występują zadrzewienia i zakrzewienia, będące przedmiotem ochrony jako siedlisko priorytetowe o kodzie 91E0 „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”.

Według ustaleń sporządzonego planu na obszarze A przewiduje się zabudowę rekreacji indywidualnej, będącą kontynuacją zabudowy letniskowej, znajdującej się na terenach z nim sąsiadujących. W części obszaru B, sąsiadującej z ośrodkiem wycieczkowym „Zacisze” wyznaczono w planie teren usług turystyki, na którym przewiduje się rozbudowę istniejącego ośrodka wycieczkowego o cztery budynki, w tym jeden o funkcji rekreacyjno-sportowej oraz trzy domki letniskowe. Pozostałą część obszaru B oznaczono w planie jako teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej.

Dla planowanej zabudowy na obu obszarach wyznaczono parametry i wskaźniki odpowiadające parametrom i wskaźnikom zabudowy istniejącej w ich sąsiedztwie – tzn. dla obszaru A przyjęto parametry i wskaźniki zabudowy letniskowej znajdującej się w jego otoczeniu, dla obszaru B – parametry i wskaźniki zabudowy na terenie ośrodka wycieczkowego „Zacisze”. Tak więc zabudowa planowana na obszarze objętym planem będzie kontynuacją i uzupełnieniem zabudowy istniejącej.

Wyznaczone w planie funkcje dla poszczególnych terenów są zgodne z przeznaczeniem terenu ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Drawsko Pomorskie, uchwalonym Uchwałą Nr VIII/59/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2003 r. Obszar opracowania planu oznaczony jest w Studium jako UT,RTL, gdzie UT oznacza „tereny usług turystyki” natomiast RTL: „potencjalne tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej”. W obowiązującym Studium uznano funkcję turystyczną, ze względu na istniejące uwarunkowania krajobrazowo-przyrodnicze i kulturowe oraz istniejący potencjał zagospodarowania i infrastruktury turystycznej, za jedną z wiodących w aktywizacji gospodarczej gminy oraz podnoszących jej rangę w ponadlokalnym systemie osadniczym. Ponadto według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie ważnymi celami jej zrównoważonego rozwoju przestrzennego są: organizowanie i udostępnianie miejsc rekreacji i wypoczynku oraz wzmocnienie funkcji ponadlokalnych, w tym głównie takich jak: usługi, turystyka i wypoczynek oraz działalność gospodarcza.



**Można więc jednoznacznie stwierdzić, że wyznaczone w planie funkcje dla przedmiotowego obszaru odpowiadają ustaleniom zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie oraz są zgodne z polityką zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z koncepcją jej rozwoju.**

Przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę położenie obszaru opracowania na terenie o wyjątkowych walorach krajobrazowych oraz sformułowano szereg ustaleń mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego. Ustalenia te dotyczą przede wszystkim obszaru B, który znajduje się bezpośrednio przy linii brzegowej Jeziora Lubie, oraz na którym występują zadrzewienia i zakrzewienia, będące przedmiotem ochrony jako siedlisko priorytetowe o kodzie 91E0 „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”. Teren usług turystyki, przeznaczony pod zabudowę, wyznaczono w pewnym oddaleniu od brzegu Jeziora Lubie oraz poza zasięgiem występowania zadrzewień, będących przedmiotem ochrony. Teren występowania łągów oznaczono jako teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej oraz sformułowano szereg ustaleń, gwarantujących jego zachowanie w stanie praktycznie nienaruszonym. Ponadto zakazano zmiany naturalnego charakteru brzegu Jeziora Lubie oraz ustalono nakazy: zachowania szuwaru trzcinowego, występującego wzdłuż brzegu oraz zachowania otwartego przebiegu znajdującego się na obszarze B rowu melioracyjnego. Zagospodarowanie obszaru według ustaleń planu uwzględnia zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronę wód, powierzchni ziemi oraz kształtowanie harmonijnego krajobrazu.

Na obszarze A występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w związku z czym nie było konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla tego obszaru. Natomiast w zasięgu terenu usług turystyki (obszar B) znalazły się grunty rolne sklasyfikowane jako ŁIII o powierzchni 0,0112 ha oraz Lz-ŁIII o powierzchni 0,0573 ha.

Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na mocy decyzji GZ.tr.057-602-235/15 z dnia 29 maja 2015 r., na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909). Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów leśnych.

W opracowanej do przedmiotowego planu miejscowego prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że planowana zabudowa, ze względu na jej funkcje a także ograniczone parametry oraz wskaźniki oraz ze względu na lokalizację poza terenami szczególnie wartościowymi pod względem przyrodniczym nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze.

Do planu wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych – były to wnioski właścicieli działek znajdujących się na obu obszarach, dotyczące umożliwienia lokalizowania zabudowy. Projekt planu uzyskał, przewidziane prawem, opinie i uzgodnienia. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 23.06.2015 r. do 23.07.2015 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 15.07.2015 r. W trakcie dyskusji publicznej zostały złożone ustnie, do protokołu, dwie uwagi, dotyczące terenu usług turystyki, wyznaczonego na obszarze B. Pierwsza uwaga zawierała propozycję uszczegółowienia zapisów dotyczących przeznaczenia terenu w zakresie możliwości zlokalizowania na nim obiektu o funkcji sportowo-rekreacyjnej, towarzyszącego zabudowie usług turystyki. Druga uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej z 40° do 30° dla budynków lokalizowanych na tym terenie. Obie uwagi zostały uwzględnione.

Do projektu planu miejscowego sporządzono ponadto prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu. Planowane wpływy związane są głównie ze wzrostem wartości nieruchomości w obrębie terenów planowanej zabudowy i będą mogły zostać osiągnięte w przypadku zbycia nieruchomości na tym terenie przed upływem 5 lat. Dotyczyć to będzie głównie działek znajdujących się na obszarze A. Dodatkowymi wpływami do budżetu będą poza tym podatki od nieruchomości.



W związku z ustaleniami planu nie przewiduje się na przedmiotowym obszarze realizacji dróg publicznych. Również infrastruktura techniczna tj. sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane będą przez właścicieli terenów. W związku z powyższym nie przewiduje się z tego tytułu dodatkowego obciążenia dla budżetu gminy.

**Wnioski:**

Uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru przyczyni się do rozszerzenia oraz wzrostu atrakcyjności oferty w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców gminy, regionu oraz innych części Polski a także przyczyni się do stworzenia nowych miejsc pracy.

Z-ca KIEROWNIKA

mgr Marcin Finatowski

**R A D A M I E J S K A**

w Drawsku Pomorskim  
wplynięto dnia 03.09.2015 r.

Nr. .... zał. ....

podpis .....  
[Signature]

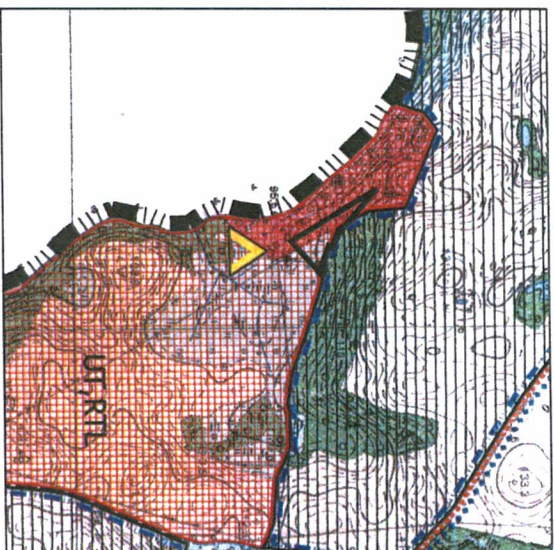


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE DLA CZĘŚCI OBRĘBU LINOWNO OBSZAR A

SKALA 1:1000

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE

SKALA 1:10000



### LEGENDA STUDIUM

- GRANICE GMINY
- LASY
- ŁĄKI
- POLA
- NIEUŻYTKI
- USŁUGI
- TERENY USŁUG
- POTENCJALNE TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ I TURYSTYCZNEJ
- OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- POLA NAMIOTOWE

### OZNACZENIA USTALENIA PLANU USTALENIA OGÓLNE

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 01 ML Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- ML Teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Karta rejestruje plan informacyjny kopii mapy zasadniczej

Plan miejscowy  
GMINA DRAWSKO POMORSKIE  
OBSZAR LINOWNO  
UZDZIAŁ 1/19 20

Przebieg linii  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX

Wykazanie strefy, UTX



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM  
Z DNIA .....

GMINA DRAWSKO POMORSKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO POMORSKIE DLA CZĘŚCI OBRĘBU LINOWNO OBSZAR A

BURMISTRZ DRAWSKA POMORSKIEGO





