

BURMISTRZ MIASTA I GMINY DRAWSKO POMORSKIE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA DRAWSKO POMORSKIE**

Teren „Kolejowa”

Drawsko Pomorskie, czerwiec 2009 r.

UCHWAŁA NR XXXIX/332/2009
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM
z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie – teren „Kolejowa”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w zw. art. 27 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/231/2004 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 28 października 2004 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, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie (teren Kolejowa), obejmującą obszar o łącznej powierzchni 1,41 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenu Kolejowa”, opracowany w skali 1:1000;
- 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 zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie – teren „Kolejowa”;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) zabytki chronione planem.

§ 2. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku zmiany planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

- 1) 1U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) 2U, MN – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 3MN, MW, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy, mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 4) 4U – tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 2U, MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków usługowych jako funkcji samodzielnych.

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

- 1) ustala się zachowanie i kontynuowanie lokalizacji tradycyjnej wielofunkcyjnej wolnostojącej zabudowy, właściwej dla charakteru przestrzeni kwartału;
- 2) ustala się zachowanie wartościowej historycznej zabudowy świadczącej o tożsamości przestrzennej miasta;
- 3) nowe dachy należy kształtować jako pochyłe, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30°-50°; dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 50°;
- 4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 5) nowe budynki gospodarcze i garażowe o wysokość 1 kondygnacji + poddasze nieużytkowe lokalizować w odsunięciu od obowiązującej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż całkowita długości bocznej ściany budynku zlokalizowanego na froncie działki (w obowiązującej linii zabudowy);
- 6) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 7) zakazuje się lokalizacji typowej zabudowy pawilonowej i kontenerowej;
- 8) do wykończenia elewacji nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak cegła pełna, cegła silikatowa, drewno, kamień naturalny, tynk cementowo-wapienny;
- 9) nową zabudowę (budynki) lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,5 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,0 m,
 - c) innych elementów tj. przedsiónek, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice: do 1,5 m,
 - d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 11) ustala się minimalną, całkowitą szerokość frontu budynków zlokalizowanych na działkach wynoszącą 10 m;
- 12) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących;
- 13) dopuszcza się realizację nośników reklamowych przy czym:
 - a) łączna powierzchnia nośnika, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m²,
 - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów,
 - c) dotyczy prowadzonej na terenie nieruchomości działalności;
- 14) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 4. 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 tych obszarach oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 2) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku zmiany planu oznaczono zabytek, objęty ochroną na mocy niniejszej zmiany planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia :
 - a) obowiązek zachowania formy zewnętrznej budowli - zakaz nadbudowy, podwyższenia i zmiany kształtu dachu,
 - b) obowiązek zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
 - c) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych,

- d) obowiązek zachowania form detali architektonicznych,
 - e) w przypadku adaptacji poddasza na cele użytkowe nakazuje się rozwiązanie oświetlenia poprzez okna połaciowe,
 - f) ustala się zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
 - g) rozbudowywana część budynku winna być lokalizowana na tyłach istniejącego budynku,
 - h) rozbudowywana część winna gabarytami, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi, detalami nawiązywać do części już istniejącej; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów;
- 2) w zakresie zmierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów zabytkowych objętych ochroną, oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązuje współdziałanie z właściwym organem d.s. ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą poza granicami zmiany planu ulicę;
- 2) dla całego obszaru zmiany planu należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącymi systemami miejskimi, oraz możliwość podłączenia do niej terenów w zakresie:
 - a) wodociągu o minimalnej średnicy 90 mm,
 - b) kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 63 mm (dla kanalizacji tłocznej) i 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej),
 - c) sieci energetycznej niskiego napięcia,
 - d) sieci gazowej;
- 3) w zakresie wodociągu projektuje się przyłączenie terenów do wodociągu, grupowego, miejskiego alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza terenem zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej: ścieki odprowadzić do sieci miejskiej;
- 5) w zakresie sieci energetycznej ustala się – obsługę poprzez linie kablowe podziemne przyłączone do istniejącej stacji transformatorowej (poza granicami zmiany planu);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych;
- 7) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego; w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie posesji i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową gminy.

§ 7. 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.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1U** o powierzchni 0,37 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m², dopuszcza się realizację jednego mieszkania dla właściciela obiektu usługowego;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
 - a) min. szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) min. powierzchnia działki – 1000 m²;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się likwidację lub przebudowę istniejącej hali magazynowej tj. dostosowanie elewacji frontowej obiektu do historycznej zabudowy mieszkaniowej występującej w sąsiedztwie, z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy, ustaleń ogólnych i poniższych ustaleń;
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków lokalizowanych na froncie działki – 2 - 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m,
 - dla budynków lokalizowanych w głębi działki – 1 - 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8,0 m,
 - c) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - d) kąt nachylenia dachu – 30°- 50°,
 - e) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych przy granicy bocznej działki,
 - f) budynki garażowe i gospodarcze realizowane przy granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe),
 - g) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic położonych poza granicami zmiany planu,
 - b) parkowanie – minimum 4 miejsca parkingowe na terenie działki,
 - c) woda – z sieci wodociągowej w położonej poza granicami zmiany planu,
 - d) energia elektryczna- z sieci elektroenergetycznej w położonej poza granicami zmiany planu,
 - e) gaz – z sieci gazowej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - f) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów pompowania ścieków,
 - g) wody opadowe – rozsączone w ramach terenów działek;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2U,MN** o powierzchni 0,27 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz dalszych podziałów,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej nieruchomości;

- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30°- 50°,
 - d) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych przy granicy bocznej działki,
 - e) budynki garażowe i gospodarcze realizowane przy granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe),
 - f) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd – z ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) parkowanie – minimum 2 miejsca parkingowe na terenie działki,
 - c) woda – z sieci wodociągowej położonej poza granicami zmiany planu,
 - d) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej położonej poza granicami zmiany planu,
 - e) gaz – z sieci gazowej położonej poza granicami zmiany planu,
 - f) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów pompowania ścieków,
 - g) wody opadowe – rozsączone w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3MN,MW,U** o powierzchni 0,25 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na rysunku zmiany planu oznaczono projektowany podział na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
 - min. szerokość frontu działki – 25 m,
 - min. powierzchnia działki – 650 m²;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30°- 50°,
 - d) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych przy granicy bocznej działki,
 - e) budynki garażowe i gospodarcze realizowane przy granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe),
 - f) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd – z ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) parkowanie – minimum 2 miejsca parkingowe na terenie działki,
 - c) woda – z sieci wodociągowej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu,

- d) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - e) gaz – z sieci gazowej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - f) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów pompowania ścieków,
 - g) wody opadowe – rozsączone w ramach terenów działek;
- 5) ochrona zabytków – na rysunku zmiany planu oznaczono zabytek chroniony niniejszą zmianą planu – obowiązują odpowiednie ustalenia §5;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4U** o powierzchni 0,52 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację jednego mieszkania wbudowanego dla właściciela obiektu usługowego;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na rysunku zmiany planu oznaczono projektowany podział na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się inny niż określony na rysunku zmiany planu podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
 - min. szerokość frontu działki – 25 m,
 - min. powierzchnia działki – 1000 m²;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków lokalizowanych na froncie działki – 2 - 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m,
 - dla budynków lokalizowanych w głębi działki – 1 - 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30°- 50°,
 - d) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych przy granicy bocznej działki,
 - e) budynki garażowe i gospodarcze realizowane przy granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe),
 - f) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30 % powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulic położonych poza granicami zmiany planu,
 - b) parkowanie – minimum 4 miejsca parkingowe na terenie każdej działki,
 - c) woda – z sieci wodociągowej w położonej poza granicami zmiany planu,
 - d) energia elektryczna- z sieci elektroenergetycznej w położonej poza granicami zmiany planu,
 - e) gaz – z sieci gazowej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - f) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy położonej poza granicami zmiany planu dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów pompowania ścieków,
 - g) wody opadowe – rozsączone w ramach terenów działek;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 13. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie uchwalonego 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 Nr 21, poz. 82, z 1998 r. Nr 31 poz. 221)

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

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