

**UCHWAŁA NR XXII/183/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Drawsko Pomorskie dla terenu położonego w rejonie ul. Staszica i ul. Słonecznej.**

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, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/402/2013 Rady Miejskiej w Drawsko Pomorskim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko Pomorskie przyjętego 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu położonego w rejonie ul. Staszica i ul. Słonecznej, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 64,73 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie opracowany w skali 1:2000;
- 2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) 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. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:

- 1) front działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której realizowany jest główny wjazd i wejście na działkę;
- 2) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 3) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;

- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,
  - d) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
  - e) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, powierzchni obiektów pomocniczych jak: szopy, szklarnie, altany itp.;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, w którym ściana frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulic, z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 3 i 4.

4. Na rysunku ustalono następujące elementy stanowiące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 5) granice strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%).

5. Na rysunku wskazano informacyjnie następujące elementy:

- 1) sieci gazowe średniego ciśnienia;
- 2) linie energetyczne średniego napięcia;
- 3) granice obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,2%).

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.**

1. Na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 4) Ut,US – teren zabudowy usługowej usług turystyki oraz teren sportu i rekreacji;
- 5) Ut,U – teren zabudowy usług turystyki oraz zabudowy usługowej;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- 7) WS,ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren zieleni urządzonej;

- 8) Kp – teren parkingów;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDL(WS,ZP) – teren drogi publicznej klasy lokalnej z lokalizacją mostu;
- 11) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenów oznaczonych MN,U i MW,U ustala się podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej obejmujące do 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej oraz przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy usługowej obejmujące poniżej 50% powierzchni całkowitej budynków na działce.

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

- 1) parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych i zwymiarowanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,0 m takich elementów jak: balkony, ganki, werandy, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane;
- 4) linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych zabudowę realizować w odległości 5 m do granicy z działką drogową z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 i 4;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych dwuspadowych o symetrycznie pochylonych połaciach lub jako wielospadowych;
- 7) ustala się pokrycie dachów pochyłych tj. o nachyleniu powyżej 20°, dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, odcieniach brązu, antracytu i czerni lub szlachetną blachą płaską miedzianą lub cynkowo-tytanową;
- 8) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych;
- 9) zakazuje się realizacji przeseł ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 4. . Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, dla którego obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 5. . Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których ustala się:

- 1) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- 2) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – drogi publiczne klasy lokalnej (KDL), drogi publiczne klasy lokalnej z lokalizacją mostu - KDL(WS,ZP) i drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD),
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przestrzenie publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone obiektami i urządzeniami oraz małą architekturą, w jednolitej stylistyce.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
- 2) na rysunku planu oznaczono granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%) - obowiązują odpowiednie przepisy odrębne;
- 3) tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w ustaleniach szczegółowych ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i obiektów służących działalności turystycznej;
- 2) w zagospodarowaniu terenów przylegających do terenów kolejowych, należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku projektowania i realizacji obiektów budowlanych na terenach, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%) należy uwzględnić ich zabezpieczenie przed powodzią;
- 4) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz przebieg sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę publiczną klasy lokalnej KDL oraz drogi publiczne klasy dojazdowej KDD;
- 2) ustala się obsługę poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych:
  - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla obiektów turystycznych – 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) dla obiektów gastronomicznych – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) dla pozostałych obiektów usługowych innych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
  - f) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i min.1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane;
- 6) w zakresie sieci wodociągowej - ustala się rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej - ustala się budowę i rozbudowę sieci o średnicy min. 250 mm dla odprowadzenia grawitacyjnego i nie mniejszej niż 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego, dopuszcza się stosowanie tymczasowo zbiorników bezodpływowych;
- 8) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
  - a) odprowadzenie powierzchniowe lub rozsączanie wód opadowych do gruntu w ramach działek budowlanych lub terenów,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowe poprzez rowy przydrożne,
  - c) średnica projektowanej sieci nie mniejsza niż 300 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez stacje transformatorowe;

- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się budowę sieci kablowej podziemnej;
- 11) w zakresie sieci gazowej - ustala się budowę sieci średnicy min. 63 mm;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi, gazowymi, olejem opałowym lub biomasą,
  - b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących alternatywne źródła energii, w szczególności pompy ciepła i kolektory słoneczne,
  - c) jako ogrzewanie wspomagające dopuszcza się stosowanie kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 2,22 ha, **10ZP** o powierzchni 0,56 ha, **11ZP** o powierzchni 0,25 ha, **12ZP** o powierzchni 0,53 ha, **13ZP** o powierzchni 0,27 ha, **19ZP** o powierzchni 3,77 ha, **21ZP** o powierzchni 0,91 ha, **24ZP** o powierzchni 0,41 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL i 02KDD,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 4) ochrona środowiska, przyrody – obowiązują ustalenia zawarte w § 4.
- 5) ochrona zabytków – część terenu 1ZP położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 14.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2WS,ZP** o powierzchni 2,87 ha, **3WS,ZP** o powierzchni 3,54 ha, **4WS,ZP** o powierzchni 5,55 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – terenów przyległych,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 4) ochrona środowiska, przyrody – obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

- 5) obszary zagrożenia powodzią – na terenach oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%) – obowiązują odpowiednie przepisy odrębne oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,2%);
- 6) ochrona zabytków: część terenu 2WS,ZP i 3WS,ZP położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** o powierzchni 0,17 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 9 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 5 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,5,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
  - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6Ut,US** o powierzchni 0,59 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki, teren sportu i rekreacji;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 6 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 45°,

- d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
  - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie jak teren rekreacyjno wypoczynkowy,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7MN** o powierzchni 5,01 ha, **14MN** o powierzchni 4,44 ha, **15MN** o powierzchni 3,13 ha, **16MN** o powierzchni 5,20 ha, **17MN** o powierzchni 1,52 ha, **18MN** o powierzchni 2,22 ha:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 9 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 5 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe,
  - c) nachylenie połaci dachowych – 25° do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 24 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL i 02KDD,



- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona zabytków: części terenu 14MN, 16MN i 18MN położone w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8MN,U** o powierzchni 1,89 ha, **9MN,U** o powierzchni 1,49 ha, **23MN,U** o powierzchni 1,39 ha:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 10 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 6 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°,
  - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 24m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
  - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20Ut,U** o powierzchni 6,87 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystyki z wyłączeniem pól namiotowych oraz teren zabudowy usługowej, w szczególności usług gastronomii, zdrowia i opieki społecznej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy - do 15 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 6 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych dachów pochyłych – do 40°, dla dachów mansardowych do 70°
  - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 55 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 40 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 01KDL,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
  - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona zabytków: części terenu położona w granicach strefy „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
  - a) teren chroniony akustycznie jak teren domów opieki społecznej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MW,U** o powierzchni 3,13 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w szczególności usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy- do 15 m, dla zabudowy gospodarczej i garażowej do 5 m,
  - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie,
  - c) nachylenie połaci dachowych pochyłych – do 40°, dla dachów mansardowych do 70°,
  - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

- f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75,
  - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 24 m,
  - c) kierunek linii podziału – prostopadły do drogi, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDD,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
  - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25Kp** o powierzchni 0,16 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - teren parkingów;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 10 % powierzchni terenu,
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 02KDD,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 4) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **01KDL** o łącznej powierzchni 3,69 ha, **02KDD** o łącznej powierzchni 2, 58 ha:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) 01KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) 02KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ochrona zabytków – część terenów drogi 01KDL oraz 02KDD, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

**§ 23.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **03KDL(WS,ZP)** o łącznej powierzchni 0,37 ha:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej klasy lokalnej na których przewiduje się realizacja mostów przez rzekę Drawę oraz zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone i wymiarowane na rysunku planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obszary zagrożenia powodzią – na terenach oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%) – obowiązują odpowiednie przepisy odrębne oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,2%).
- 5) ochrona zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 24.** 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 planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 21, poz. 82, z 1998 r. Nr 31, poz. 221).

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drawska Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drawsku  
Pomorskim

**Ireneusz Gendek**





Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXII/183/2016  
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
z dnia 31 marca 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu położonego w rejonie ul. Staszica i ul. Słonecznej**

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, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim rozstrzyga, co następuje - zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XXII/183/2016  
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
z dnia 31 marca 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie, dla terenu położonego w rejonie ul. Staszica i ul. Słonecznej, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców ustalone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmują:

- 1) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) budowę nawierzchni jezdni i chodników dróg publicznych i wewnętrznych będących własnością gminy;
- 4) rozbudowę oświetlenia drogowego dróg publicznych i wewnętrznych będących własnością gminy.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych w wieloletnim planie finansowym będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji drogowych, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnych, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Drawsku Pomorskim, wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, lub przez budżet gminy, lub na podstawie umów z innymi podmiotami;
- 4) zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.



## Uzasadnienie

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie poprzedzone zostało podjęciem uchwały Nr XLIV/402/2013 Rady Miejskiej w Drawsko Pomorskim z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie,

Wyniki analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) przyjętej uchwałą LVII/492/2010 Rady Miejskiej W Drawsku Pomorskim z dnia 28 października 2010 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drawsko Pomorskie wskazywały na częściową konieczność podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego projektu planu.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W dniach od dnia 9 grudnia 2015 r. do dnia 11 stycznia 2016 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 23 grudnia 2015 r. W wyznaczonym terminie na składanie uwag, tj. do dnia 26 stycznia 2016 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

W projekcie planu, w następujący sposób zostały uwzględnione wymagania określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostały zawarte w treści uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione w treści uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostały zawarte w treści uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały zawarte w treści uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały zawarte w treści uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – dominującą na obszarze planu jest odłogowana i ugorowana przestrzeń rolnicza, przestrzeń ta nie przynosi istotnych dochodów z produkcji, natomiast zmiana przeznaczenia terenu spowodować może wzrost wartości nieruchomości z pożytkiem dla osób fizycznych i prawnych;

7) prawo własności - projektowane nowe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, a także tereny zieleni urządzonej jako cele publiczne, realizowane będą na terenach będących własnością osób fizycznych, terenach gminy Drawsko Pomorskie oraz gruntach będących własnością skarbu państwa; nieruchomości skarbu państwa i samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem darowizny pomiędzy tymi jednostkami. Natomiast grunty osób fizycznych, wydzielone pod drogi publiczne przechodzą, z mocy prawa, na własność gminy za odszkodowaniem w uzgodnionej wysokości.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zostały zawarte w treści uchwały;

9) potrzeby interesu publicznego- zostały zawarte w treści uchwały;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały zawarte w treści uchwały;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt planu został wyłożony do publicznego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także udostępniony w postaci elektronicznej na stronach internetowych gminy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania projektu planu dostęp społeczeństwa był zapewniony, a projekt planu udostępniany był zainteresowanym stronom;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – część terenów objętych projektem planu w zakresie zaopatrzenia w wodę jest obsługiwana z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej wodę dobrej jakości, w ilości zabezpieczającej potrzeby, sieć wymagać będzie rozbudowy;

14) interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – wniosków i uwag w zakresie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu nie wniesiono, wnioski i uwagi w zakresie zmian w zagospodarowaniu terenów zostały uwzględnione;

15) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – w projekcie planu wyznaczono układ drogowym o powierzchni niezbędnej do obsługi obszaru;

16) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zagadnienie nie dotyczy obszaru administracyjnego miasta Drawsko Pomorskie;

17) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projektowany układ komunikacyjny (szerokość dróg w liniach rozgraniczających) umożliwi realizację ścieżek pieszych i rowerowych;

18) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt planu jest odpowiedzią na dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy Drawsko Pomorskie został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, możliwość zagospodarowania terenu objętego przedmiotowym planem.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.