

Projekt

Projekt burmistrza Drawskiego
Pomorskiego Druk Nr325.....

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730) w związku z uchwałą Nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają 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,

Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim, o powierzchni 7,71 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o symetrii układu połaci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar sytuowania zabudowy kubaturowej nadziemnej, z zastrzeżeniem §5 ust. 3;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o charakterze usługowym, przy czym inwestycje te, nie mogą powodować uciążliwości związanych z emisją substancji, energii oraz hałasu i nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należących do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki chronione ustaleniami planu miejscowego;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 10%);
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%);
- 7) numer i symbol identyfikacyjny terenu;
- 8) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – **MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej - **U/M**;
- 3) tereny usług – **U**;
- 4) tereny usług turystycznych i usług – **Ut/U**;

- 5) tereny usług publicznych i usług – **UP/U**;
- 6) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 7) tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych – **ZP/WS**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie niniejszej uchwały, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów.

2. Nową zabudowę oraz rozbudowywane części budynków należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych i zwymiarowanych na rysunku planu.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszczono wyłącznie przebudowę i remont; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) okapów, daszków nad wejściami, gzymsów i wykuszy na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 3) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, przedsionków, pochylni i spoczników, na odległość nie większą niż 1,0 m,
- 4) warstwy izolacji cieplnej budynków istniejących, na odległość nie większą niż 30 cm.

4. W miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została od strony drogi krajowej nr 20 – ul. Starogrodzkiej, zabrania się wysunięcia przed wyznaczoną linię zabudowy elementów architektonicznych, wymienionych w ust. 3. pkt 2-4.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych - wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, widocznych w polu widzenia użytkownika drogi krajowej.

6. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, takich jak budowle, obiekty liniowe i obiekty małej architektury, przed linią zabudowy od strony drogi krajowej nr 20, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

7. Dopuszcza się realizację na każdym terenie elementarnym, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy: obiekty i urządzenia, zieleń, a w szczególności infrastrukturę techniczną, ciągi komunikacyjne, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

8. W obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;
- 2) materiały i kolorystykę pokryć dachowych dachów spadzistych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, betonowa, inny materiał dachówko podobny lub szlachetna blacha płaska miedziana lub cynkowo-tytanowa,
 - b) kolorystyka dachówki ceramicznej, betonowej lub innego materiału dachówko podobnego: barwy w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg oraz obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Tereny podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- 1) tereny mieszkaniowo – usługowe – oznaczone symbolem MW/U i U/M;
- 2) tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży – oznaczone symbolem UP/U;
- 3) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – oznaczone symbolem ZP i ZP/WS.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §15 - §17.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §20.

5. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. W obszarze planu wskazuje się budynki chronione ustaleniami planu miejscowego:

Lp.	adres	Rodzaj wiek styl
1)	Seminaryjna nr 2	Zespół Szkół Zawodowych, mur., l. 20. XX w./ do b. II poł. XX w.
2)	Warmińska nr 2	Zasadnicza Szkoła Mechaniczno Rolnicza – Internat, mur., 1910 r.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz:

- 1) zachowania formy zewnętrznej budynków z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy na zasadach określonych w ust 4,
- 2) zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
- 3) zachowania form detali architektonicznych oraz odtworzenie historycznego detalu na obiektach jego pozbawionych,

- 4) zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenie historycznego wyglądu stolarki już wymienionej;
- 5) nakaz odtworzenia istniejącego detalu architektonicznego z zachowaniem proporcji geometrycznych - w przypadku wykonania ocieplania budynku;
- 6) pokrycia dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego - w przypadku wymiany pokrycia dachu.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) zmiany geometrii dachów istniejących budynków, z uwzględnieniem ustaleń ust 3;
- 2) dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony frontowej budynku zabytkowych;
- 3) zmiany lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakaz zachowania geometrii i formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zakaz licowania innymi materiałami, np. styropian, elewacji z detalami wykonanymi u - w przypadku wykonania ocieplania budynku.

4. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę obiektów wymienionych w ust 1, na następujących zasadach:

- 1) rozbudowywana część budynków w pierzejach frontowych winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, nawiązywać do istniejącego budynku;
- 2) dla zabudowy wolnostojącej rozbudowywana część budynku winna być lokalizowana na tyłach istniejącego budynku; dopuszcza się, dobudowę skrzydeł bocznych do istniejącego budynku o walorach zabytkowych w części frontowej, przy zastosowaniu tej samej wysokości gzymsu lub okapu oraz wysokości kalenicy nie większej niż w rozbudowywanym budynku;
- 3) rozbudowywana część winna gabarytami, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi, detalami nawiązywać do części już istniejącej;
- 4) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość budynku do tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym;
- 5) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;
- 6) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji lokalizowanych w ich parterach jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednoczenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej - parteru).

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) stosowanie facjat oraz innych elementów tego typu, jedynie na zasadach rekonstrukcji w obiektach, w których występowanie tych elementów potwierdzą badania historyczne lub architektoniczne,
- 2) adaptację poddaszy na cele użytkowe, wyłącznie przy zastosowaniu okien połaciowych, przy czym:
 - a) forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu,

b) rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane:

- oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,
- jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,

c) łączna suma powierzchni na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana;

6. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, dopuszcza się stosowanie lukarn na następujących zasadach:

- 1) obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku;
- 2) forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji;
- 3) rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu;
- 4) maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana, z zastrzeżeniem tiret drugi,
- 5) minimalna odległość lukarny od ściany poprzecznej 1,5 m;
- 7) geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii dachu;
- 8) pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do oryginalnego pokrycia dachu.

7. W przypadku zaistnienia konieczności rozbiórki, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej w ramach procedury wymaganej prawem budowlanym i przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego urzędu ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne: ZP, ZP/WS.

2. Przestrzeni publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone obiektami i urządzeniami oraz małą architekturą, w jednolitej stylistyce.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 6 i § 7 uchwały.

2. Wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%) i średnie (Q1%), zgodnie z rysunkiem planu. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych - Prawo wodne.

3. Tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 2000 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP/U, 2U,
 - b) 1200 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ut/U,
 - c) 1000 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U, U/M, 1U;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP/U, ZP, 2U,
 - b) 15 m dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ut/U, MW/U, U/M, 1U;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleni dla dróg i infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. W przypadku projektowania i realizacji obiektów budowlanych na terenach, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%) i średnie (Q1%) należy uwzględnić ich zabezpieczenie przed powodzią.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Powiązanie zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem odbywać się będzie poprzez drogi publiczne zlokalizowane w sąsiedztwie terenów objętych planem mające połączenie z drogą krajową nr 20, zlokalizowaną poza obszarem planu.

2. Ustala się obsługę poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 5m;
- 2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m w miejscach skrzyżowań;
- 3) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych.

§ 13. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) na każdym z terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości – minimum 1 miejsce postojowe na każde 15 miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej, gazową, telekomunikacyjnej.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 60;
- 3) ustala się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej;
- 3) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy \varnothing 63 lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy \varnothing 150.

2. Ustala się:

- 1) nakaz neutralizowania ścieków przemysłowych, innych niż komunalne, przed przyjęciem do kolektorów gminnych, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do rowów lub cieków wodnych;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 3) ustala się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 200.

2. Ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej 15kV) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
 - c) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się budowę sieci gazowej o min. \varnothing 40, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

2. Dopuszcza się budowę lokalnych lub indywidualnych zbiorników gazu.

§ 20. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;
- 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
- 2) rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 3) budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:

- 1) lokalizacji usług sezonowych;
- 2) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 4) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia;
- 5) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 23. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów MW/U, U/M, U, Ut/U, UP/U - 30%;
- 2) dla terenów ZP, ZP/WS – 1%.

Rozdział 13. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 2,8;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – 15m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży:
 - dachy płaskie,
 - dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi publicznej gminnej - ul. Seminaryjnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) poprzez teren 1U.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/M**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,5;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 7) geometria dachów:
- a) mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych:
 - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dachy płaskie;
 - b) dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży:
 - dachy płaskie,
 - dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 9) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dwoma zjazdami z drogi krajowej – ul. Starogrodzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45;
 - b) dachy płaskie,
 - c) dachy łukowe;

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²;
- 9) obsługa komunikacyjna - planowanym jednym publicznym zjazdem z drogi krajowej nr 20 – ul. Starogrodzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Wyznacza się teren usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi publiczne.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 15m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18m;
- 7) geometria dachów:
 - a) usługowych – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - b) dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży:
 - dachy płaskie,
 - dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 9) obsługa komunikacyjna - z przylegającej drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług turystyki i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ut/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi turystyczne;
- 2) usługi.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna – 1,6;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 15m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - b) dachy płaskie,
 - c) dachy łukowe;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200m²;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) z przylegającej drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) poprzez teren 1U.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP/U** i **2UP/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne;
 - 2) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,6;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 15m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) usługowych – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30–50°;
 - b) dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży:

- dachy płaskie,
- dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1UP/U - z drogi publicznej gminnej - ul. Seminaryjnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) terenu 2UP/U - z drogi publicznej gminnej - ul. Śląskiej lub Warmińskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii oraz sportu i rekreacji.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:
 - a) dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc postojowych, ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią niską i wysoką;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,05;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) dla budynków – 5m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 8m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 8) obsługa komunikacyjna - z terenów przyległych.

§ 31. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/WS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:

- a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) obiektów inżynierskich, w tym: kładek, przepraw mostowych,
 - e) urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) ustala się zakaz budowy budynków, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie wód;
- 3) ochronie podlegają istniejące urządzenia hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 32. Dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia:

- 1) 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 (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Koszalińskiego Nr 21, poz. 82; z 1998 r. Nr 31, poz. 221);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie uchwalonej uchwałą NR XIX/131/2008 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 31 stycznia 2008 r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 37 Poz. 786 z dnia 8 kwietnia 2008 r.);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu położonego w rejonie ul. Staszica i ul. Słonecznej uchwalonego uchwałą XXII/183/2016 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 31 marca 2016 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Poz. 2027 z dnia 16 maja 2016r.).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drawska Pomorskiego.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drawsku
Pomorskim

Ireneusz Gendek

Pod względem formalno-prawnym
bez zastrzeżeń
Piotr Witkowski
RADA PRAWNY

Załącznik Nr 4 do

Uchwały Nr .../.../2017

Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim
z dnia 25 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim
z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami),
- *ustawa 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 2016 r. poz. 353 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest Uchwała Nr XXI/165/2016 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenów przy ul. Warmińskiej, ul. Seminaryjnej i pl. Gdańskim. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 7,71 ha, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik graficzny do ww. uchwał.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Burmistrz Drawska Pomorskiego wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie.

Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art.

1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia zawarte w §5 uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenia zawarte w §6 uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez rozpatrzenie wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz poprzez ustalenia zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju miasta Drawsko Pomorskie. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Potencjalna nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie zwartego układu urbanistycznego, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Drawsko Pomorskie, uchwalonej Uchwałą Nr LVI 1/492/2010 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 28.10.2010 r., w zakresie koncentracji jednorodnej zabudowy, ułatwiając tym samym realizację infrastruktury technicznej oraz obniżając koszty jednostkowe tych inwestycji.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

W ramach przeprowadzonej procedury, nie było konieczne wystąpienie o decyzje Ministra Środowiska lub Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 – tekst jednolity z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 marca 2017 r. do 7 kwietnia 2017 r. W dniu 22 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag ustalono do dnia 24 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Zachodniopomorskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiego ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany. Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Miasta dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w 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., przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego miasta stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta.

Z-ca KIEROWNIKA
mgr Marcin Łatkowski