RADA GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko

UCHWAŁA NR XXXVI/241/2022
RADY GMINY DRAWSKO

z dnia 2 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz uchwały nr XVIII/125/2020 Rady Gminy Drawsko z dnia 29 kwietnia 2020 r. Rada Gminy Drawsko uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Drawsko Nr XX/138/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej - stanowiące załącznik Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Drawsko;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;

7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;

9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojść i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;

11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji usytuowanej na tej linii, na odległość nie większą niż 2,0 m;

12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole przeznaczenia terenów;

6) kierunek przeważającej kalenicy;

7) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 17, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.
Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami – MNU 1 – MNU 2,

2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami – RM 1 – RM 4,

3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem – WS,

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem – KDW.

DZIAŁ III.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-16, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

DZIAŁ IV.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ V.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje teren stanowisk archeologicznych nr: 16.AZP 43-19/54, 17.AZP 43-19/55, 18.AZP 43-19/56 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

DZIAŁ VI.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki 22m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^0 do 90^0;

3) minimalne powierzchnie działek $1500m^2$.

DZIAŁ VIII.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ IX.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

§ 12. 1. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 2,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (np. hotelowe, biurowe, handlu, drobnych usług dla ludności), wbudowane lub wolnostojące do maks. 70% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego na działce budowlanej;

4) prawo do lokalizacji budynku gospodarczego i garażowego na działce budowlanej;

5) maksymalną wysokość nowoprojektowanego budynku mieszkalnego do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym lub czterospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 20^0 – 45^0;

6) wysokość budynku nowoprojektowanego mieszkalnego do kalenicy maksymalnie 10,0 m;

7) dopuszczenie przekrycia istniejących budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim nowoprojektowanym dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45^0; i maksymalnej wysokość do kalenicy 12,0m;

8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 8,0 m do kalenicy;

9) maksymalna wysokość budowli 6 m od poziomu terenu;

10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15^0 – 45^0;

11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,40; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

13) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 40%,

14) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej;

15) lokalizację minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m2 powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;

16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

17) minimalna powierzania działki budowlanej 1000 m^2.

§ 14. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1 – RM 4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w obrębie działki budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

b) budynków i budowli rolniczych,

c) budynków gospodarczych i garażowych;

d) obiektów małej architektury i altan,

e) dojazdów i parkingów,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;

4) gabaryty obiektów:

a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 20° - 45° ,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10,0 m,

d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,

e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m,

g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m;

5) maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 40 DJP;

6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;

7) dopuszczenie wydzielenia działek pod lokalizację infrastruktury technicznej o minimalnej wielkość działki budowlanej: 45m^2.

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację budowli związanych funkcją komunikacji pieszej;

4) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 16. 1. Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW.**

2. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m, w tym odcinek na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej min. 3,9 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,

3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych położnych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych;

2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;

3) powiazanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;

4) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;

8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;

10) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;

11) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;

12) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

13) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

15) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;

16) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;

17) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

18) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;

19) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ XIII.
Ustalenia końcowe

§ 18. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Drawsko

Ryszard Jabłonowski

RADCA PRAWNY
Magdalena Adamczewska

RADA GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO, WIEŚ PĘCKOWO W REJONIE UL. OGRODOWEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI / 241 / 2022
RADY GMINY DRAWSKO
Z DNIA 2 lutego 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. .....
Z DNIA ..... 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DRAWSKO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA 10 KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ

RADA GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/241/2022
Rady Gminy Drawsko
z dnia 2 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Drawsko
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami)

Rada Gminy Drawsko:

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.10.2021 r. do 19.11. 2021 r.

Dnia 08.11.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 03.12.2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący
Rady Gminy Drawsko

RADA GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/241/2022
Rady Gminy Drawsko
z dnia 2 lutego 2022r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Drawsko
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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 (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy Drawsko rozstrzyga, co następuje:

§1.1 Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.
1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Drawsko, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Drawsko i właściwego zakładu branżowego.
§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:
1) środki własne Gminy Drawsko;
2) środki właściwego zakładu branżowego;
3) kredyty i pożyczki bankowe;
4) inne środki zewnętrzne;
5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Drawsko

RADA GMINY DRAWSKO
ul. Powstańców Wlkp. 121
64-733 Drawsko

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/241/2022

Rady Gminy Drawsko

z dnia 2 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR XXXVI/241/2022
RADY GMINY DRAWSKO
z dnia 2 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XVIII/125/2020 Rady Gminy Drawsko z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, wieś Pęckowo w rejonie ulicy Ogrodowej.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych w obrębie strefy dziesięciokrotności wysokości istniejących elektrowni wiatrowych.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko".

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.
   2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; dopuszczenie gromadzenia, magazynowane i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, dopuszczenie do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych, zastosowanie do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności; dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
   3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
   4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
   5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
    a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, miedzy interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej i zagrodowej.
13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest niesprzeczny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXXV/239/2017 Rady Gminy Drawsko z dnia 22 czerwca 2017r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu". Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Drawsko zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Drawsko projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.