

Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim  
z dnia ..... roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Drawsko Pomorskie dla terenu Połczyńska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwała, co następuje:

## Rozdział 1. Ustalenia ogólne

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr LXXIX/680/2023 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu Połczyńska nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu Połczyńska, zwany dalej planem miejscowym, którego granice określone zostały na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zawierająca wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie”, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą być lokalizowane budynki;
- 3) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania inwestycji realizowanej zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej i średniej w formie: rzędów drzew, żywopłotów, pasm krzewów; na maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 20% wyznaczonego pasa zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

**§ 4.** 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) granica strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 6) granica strefy możliwej lokalizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 500kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefą ochronną;
- 7) symbole określające przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na części graficznej planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla terenu 1MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, dla terenów: 1MW-U, 2MW-U;
- 3) teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, dla terenu 1PEF-RN;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, dla terenu 1RN;
- 5) teren łąk i pastwisk, dla terenów: 1RNL, 2RNL;
- 6) teren łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych, dla terenu 1RNL-WS;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, dla terenu 1WS-Z.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy:
  - a) realizacji inwestycji celu publicznego,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów MNW-U, MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „VIII” ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się:

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

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowane jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2 lit. b, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 40,
  - b) 2 stanowiska, przy liczbie stanowisk powyżej 40;
- 4) dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup> dopuszczenie zwolnienia z obowiązku określonego w pkt 2 lit. b;
- 5) realizację miejsc do parkowania dla samochodów w formie: parkingu, wiaty, garażu.

**§ 10.** 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

- 1) położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN150 relacji Drawsko Pomorskiego - Świdwin, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ust. 2.

2. W strefie kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN150 relacji Drawsko Pomorskiego – Świdwin obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5 m (i 3 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10 m od osi gazociągu do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) w granicach terenu 1PEF-RN dopuszcza się instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) wyznacza się strefę ochronną związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, w obrębie której ma się zamknąć oddziaływanie związane z lokalizacją instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 500 kW.

**§ 12.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną oraz terenów przeznaczonych na cele rolnicze.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
  - a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez zjazdy z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym,

- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym,
- c) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem miejscowym; niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla budowy infrastruktury technicznej, dopuszcza się wysokość zabudowy do 15 m,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody; średnica sieci wodociągowej nie mniejsza niż 50 mm; dla potrzeb przeciwpożarowych zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów o minimalnej średnicy 100 mm,
  - d) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. e; średnica sieci grawitacyjnej nie mniejsza niż 200 mm, sieci tłocznej nie mniejsza niż 64 mm,
  - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, gdy z przyczyn technicznych podłączenie do sieci kanalizacyjnej nie będzie uzasadnione, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - g) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: siecią średniego lub niskiego napięcia, lub z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - i) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
  - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lub indywidualnych źródeł gazu,
  - k) na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące urządzeń melioracji wodnych.

**§ 14.** W planie miejscowym obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

**§ 15. 1.** Dla terenu 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji usług wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
  - 2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
    - 2) budynków usługowych;
    - 3) obiektów towarzyszących.
  - 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla obiektów towarzyszących do 5 m;
    - 2) dachy dwuspadowe kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°; dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie;
    - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
    - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;

- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%.
  4. Dla części terenu obowiązują zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8.
  5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 16.** 1. Dla terenów: 1MW-U, 2MW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji usług wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
  2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
    - 2) budynków usługowych;
    - 3) obiektów towarzyszących.
  3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym dla obiektów towarzyszących do 5 m;
    - 2) dachy płaskie;
    - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
    - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
    - 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
    - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.
      4. Dla części terenu 1MW-U obowiązują zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8.
      5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 17.** 1. Dla terenu 1PEF-RN ustala się przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację magazynów energii.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy do 5 m;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;
  - 3) w przypadku realizacji przeznaczenia terenu określonego jako teren elektrowni słonecznej, obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.
    4. Dla części terenu obowiązują ograniczenia dla strefy kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN150 relacji Drawsko Pomorskiego - Świdwin, o których mowa w § 10 ust. 2.
    5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 18.** Dla terenu 1RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie zmieni to przeznaczenia gruntów rolnych;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 19.** Dla terenów: 1RNL – 2RNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren łąk i pastwisk;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie zmieni to przeznaczenia gruntów rolnych;
- 3) dla części terenów obowiązują zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 20.** Dla terenu 1RNL-WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie zmieni to przeznaczenia gruntów rolnych;
- 3) dla części terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „VIII” ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

**§ 21.** Dla terenu 1WS-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 3) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dla strefy „VIII” ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 13 pkt 1.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskie w Drawsku Pomorskim  
z dnia ..... roku

**Część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000**  
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskie w Drawsku Pomorskim  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskie w Drawsku Pomorskim  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy,  
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskie w Drawsku Pomorskim  
z dnia ..... roku

**Dane przestrzenne**  
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Uzasadnienie  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskie w Drawsku Pomorskim  
z dnia..... roku  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko  
Pomorskie dla terenu Połczyńska

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie dla terenu Połczyńska, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LXXIX/680/2023 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drawsko Pomorskie.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich obszarów;
- 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zawierająca wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie”, stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie”, zwanego dalej Studium. Zgodnie ze Studium zachodnia część obszaru mpzp przeznaczona jest pod tereny rozwojowe MU – teren zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej, wschodnia część obszaru opracowania przeznaczona została pod obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną – wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne. Pozostała część obszaru została utrzymana w użytkowaniu rolniczym w formie łąk. W ustaleniach Studium brak jest ustaleń dla tych terenów, kierunki, wytyczne i wskaźniki zagospodarowania terenów zostały określone ogólnie, w odniesieniu do poszczególnych rodzajów zabudowy. W zakresie zasad i wytycznych dla obszarów miejskich określono maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji. Ponadto, w tym samym podrozdziale w paragrafie 148 znalazł się następujący zapis: „Na działka budowlanych - niezależnie od przeznaczenia działki – zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30% w zabudowie intensywnej.”

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,6 ha zlokalizowany w północnej części miasta w rejonie ulicy Połczyńskiej. Cały obszar stanowią tereny rolnicze niezabudowane w formie łąk i pastwisk. Ponadto, na działce 30/1 znajdują się sztuczny zbiornik wodny. W granicach planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku nr 1. Na części graficznej planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami projektu Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Urzędu zamieszczono ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 24.07.2023 r.) wpłynął 1 wniosek, który został częściowo uwzględniony w zakresie zgodnym ze Studium;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań

przyjętych w projekcie planu będą sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Cała dokumentacja planistyczna zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ustalenia projektu planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie obiektów towarzyszących na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę jako jej kontynuację. Ponadto, przygotowując projekt planu, kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr LXXIV/637/2023 z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Drawsku Pomorskim przyjęła ocenę aktualności studium i planów miejscowych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Urzędu zamieszczono ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 24.07.2023 r.) wpłynął 1 wniosek, który został częściowo uwzględniony w zakresie zgodnym ze Studium. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Następnie projekt został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii przygotowano projekt planu miejscowego do wyłożenia do publicznego wglądu.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczony pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wielorodzinna, usługowa oraz elektrownie słoneczne. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę

krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono strefę WIII” ochrony stanowisk archeologicznych. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz ustalono zasady realizacji miejsc postojowych. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” oraz strefę kontrolowaną sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN150 relacji Drawsko Pomorskiego – Świdwin, który przebiega poza granicami obszaru objętego planem. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono obsługę komunikacyjną i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszczono realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

#### 7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.