

W Y P I S
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DRAWSKO - WIEŚ CHEŁST

Działka nr 25/2 w obrębie Chełst Zachód położona jest na terenie oznaczonym symbolami: U/MW – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; ustalenia dla tych terenów, **zgodnie z Uchwałą Nr XLV/279/2010 Rady Gminy Drawsko, z dnia 20 maja 2010 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko – wieś Chełst, opublikowaną w dzienniku urzędowym woj. wielkopolskiego nr 189, poz. 3511 z 15-09-2010 roku są następujące:**

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) *obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku ulicy, ściany nowego budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 3) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu;
- 4) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (powierzchnia użytkowa obiektu lub obiektów o przeznaczeniu podstawowym musi stanowić minimum 55% całej powierzchni użytkowej);
- 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe (powierzchnia użytkowa obiektu lub obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie przekracza 45% całej powierzchni użytkowej);
- 6) *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) *uciążliwości dla środowiska* – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekroczenie standardów, jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania, zanieczyszczenia wód powierzchniowych, zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych, zanieczyszczenie powietrza, składowanie odpadów, odory i nie-przyjemne zapachy;
- 8) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) *usługach* – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności, niepolegająca na wytwarzaniu dóbr materialnych z zastrzeżeniem, iż nie może ona stwarzać uciążliwości dla środowiska, o których mowa w pkt. 7.

§6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy letniskowej indywidualnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **ML**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **RM**;

- 5) tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **RM/MN**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **MN/U**;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **U**;
- 8) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **U/MW**;
- 9) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **US**;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **P**;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **E**;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **R**;
- 13) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **ZC**;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **ZP**;
- 15) tereny lasu i do zalesienia, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **ZL**;
- 16) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **WS**;
- 17) teren urządzeń telekomunikacji, oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **T**;
- 18) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **KD**;
- 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **KDW**;
- 20) tereny dróg pieszko-jezdných, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **KDX**;
- 21) tereny rezerwy pod poszerzenie drogi, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **KDR**;
- 22) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **IT**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącego układu dróg publicznych;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych wraz z otaczającą roślinnością;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulicy.

§8. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę budynkami MN, MW, RM, RM/MN, MN/U, U, US, P ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i rozbioru istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, dotyczy to również budynków istniejących przy granicy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na działce tylko jednego budynku gospodarczego i jednego garażu o powierzchni nie większej niż 60,0 m², dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 15° do 45°, z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej gdzie na jedno mieszkanie może przypadać w budynku gospodarczym i w garażu powierzchnia użytkowa do 20,0 m²;
- 3) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy nieruchomości z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży, w przypadku ich budowy po obu stronach granicy, jako budynków bliźniaczych.

§ 9.8. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) warunki zabudowy usługowej zgodnie z § 9 ust. 7;
- 4) warunki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 9.2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się:

- 1) nakaz realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego na działce:
 - a) wolno stojącego,
 - b) trzykondygnacyjnego nadziemnego, w tym poddasze użytkowe,
 - c) o maksymalnej wysokości 12,0 m,
 - d) z dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, krytym dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, niepalnym;
- 2) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%;
- 4) nakaz lokalizacji na działce dwóch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie.

§9. 7. Dla terenów zabudowy usługowej U ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m² przy minimalnej szerokości frontu 24,0 m;
- 2) nakaz realizacji budynków:
 - a) wolno stojących,
 - b) o maksymalnej wysokości 12,0 m,
 - c) z dachem jedno lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
- 3) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% z wyłączeniem zieleni na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych;
- 5) nakaz lokalizacji na działce minimum czterech miejsc postojowych dla samochodów osobowych klientów oraz na każdych 10 zatrudnionych pracowników dodatkowo trzy miejsca parkingowe dla samochodów osobowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§10. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek stosowania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka” wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek stosowania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w obszarze wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych „Pradolina Toruń-Eberswalde” wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) strefy ochrony sanitarnej cmentarzy określone na rysunku planu, w której warunki zainwestowania wynikają z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 6) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującym w gminie systemem gospodarki odpadami;
- 7) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalny poziom hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, spoczywa na inwestorach i właścicielach budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§11. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i objęte ochroną konserwatorską - wykazane w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej naniesioną na załącznik graficzny.

1. Na terenie ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - 1) zachowanie historycznego układu osadniczego wraz z zabudową;
 - 2) dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy objętej ochroną poprzez:
 - a) utrzymanie historycznej linii zabudowy,
 - b) nawiązanie formą zabudowy do cech architektury lokalnej, w tym: do gabarytu i wyglądu obiektu podlegającego ochronie,
 - c) wykończenie zewnętrzne nowych budynków winno być kontynuacją tradycyjnych technik budowlanych;
2. Dla ochrony istniejących obiektów objętych ochroną i ujętych w załączniku nr 4 do uchwały ustala się:
 - 1) utrzymanie gabarytów i formy istniejących obiektów poprzez:
 - a) zachowanie kompozycji elewacji frontowej, w tym wielkości otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki i detalu architektonicznego,
 - b) zakaz zmiany formy dachu, w tym kąta nachylenia,
 - 2) prace remontowe powinny być wykonywane w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały,
 - 3) dopuszczenie zmiany istniejących funkcji obiektu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszczenie rozbiórki obiektu po uzyskaniu zgody właściwego w sprawie wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Dla istniejących cmentarzy ustala się:
 - 1) dopuszczenie rewitalizacji według pierwotnego układu przestrzennego;
 - 2) zakaz podziału obszaru;
 - 3) nakaz zachowania obszaru cmentarza w granicach historycznych.
4. Ochrona archeologiczna:

- 1) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne:
 - a) pradziejowe, średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe na terenie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ osadniczy,
 - b) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- 2) w strefie tej obowiązują następujące ustalenia – opiniowanie i uzgadnianie z właściwym w sprawie wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.
- 3) Oddalenie o minimum 30 metrów ewentualnych masztów i urządzeń technicznych od wyznaczonych granic terenu chronionego -terenu ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§12. Dla potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury w pasach dróg publicznych i na cmentarzach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych w pasach dróg publicznych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz umieszczania nośników reklamowych w pasach dróg publicznych;
- 4) nakaz realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej na powierzchniach nieutwardzonych w pasach dróg publicznych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. 1. Układ komunikacji, na obszarze objętym planem obejmuje:

- 1) drogi publiczne KD, o których mowa w §9 ust. 18,
- 2) drogi wewnętrzne KDW, o których mowa w §9 ust. 19,
- 3) drogi pieszo-jezdne KDX, o których mowa w §9 ust. 20,
- 4) rezerwy pod poszerzenie drogi KDR, o których mowa w §9 ust. 21.

2. Układ komunikacyjny powiązany jest z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne KD.

3. Dla realizacji dróg publicznych KD mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

4. Na terenach MN, MW, ML, RM, RM/MN, MN/U, U, U/MW, US, P ustala się:

- 1) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 9,5m i minimalnej szerokości jezdni 5,0 m;
- 2) odległość zabudowy od granicy pasa drogi wewnętrznej - 5,0 m;

§14. 1. Obszar objęty planem wymaga rozbudowy i budowy uzbrojenia technicznego w zakresie:

- 1) zaopatrzenia obiektów w wodę poprzez rozbudowę istniejącego układu sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zasilania w energię elektryczną w powiązaniu z istniejącym systemem energetycznym;
- 5) łączności telekomunikacyjnej w powiązaniu z istniejącą siecią telekomunikacyjną;
- 6) zasilania w gaz po wybudowaniu sieci gazowniczej.

2. Ogrzewanie budynków z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii.

3. Na terenie objętym planem rezerwuje się tereny przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolem E. Ustala się linie kablowe niskiego napięcia.

4. Dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na terenach o innych funkcjach, przy liniach rozgraniczających drogi publiczne, pod warunkiem zachowania dostępu do tych dróg, również za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

Niniejszy wypis z wrysem wydaje się z urzędu.

Załącznik:

- wrys z mpzp w skali 1:2000

Otrzymują:

1. Gmina Drawsko;
2. Aa.

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala

Drawsko, dnia 8 stycznia 2025 roku

N-ZP.6727.1.2025.AS

WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko

- wieś CHEŁST

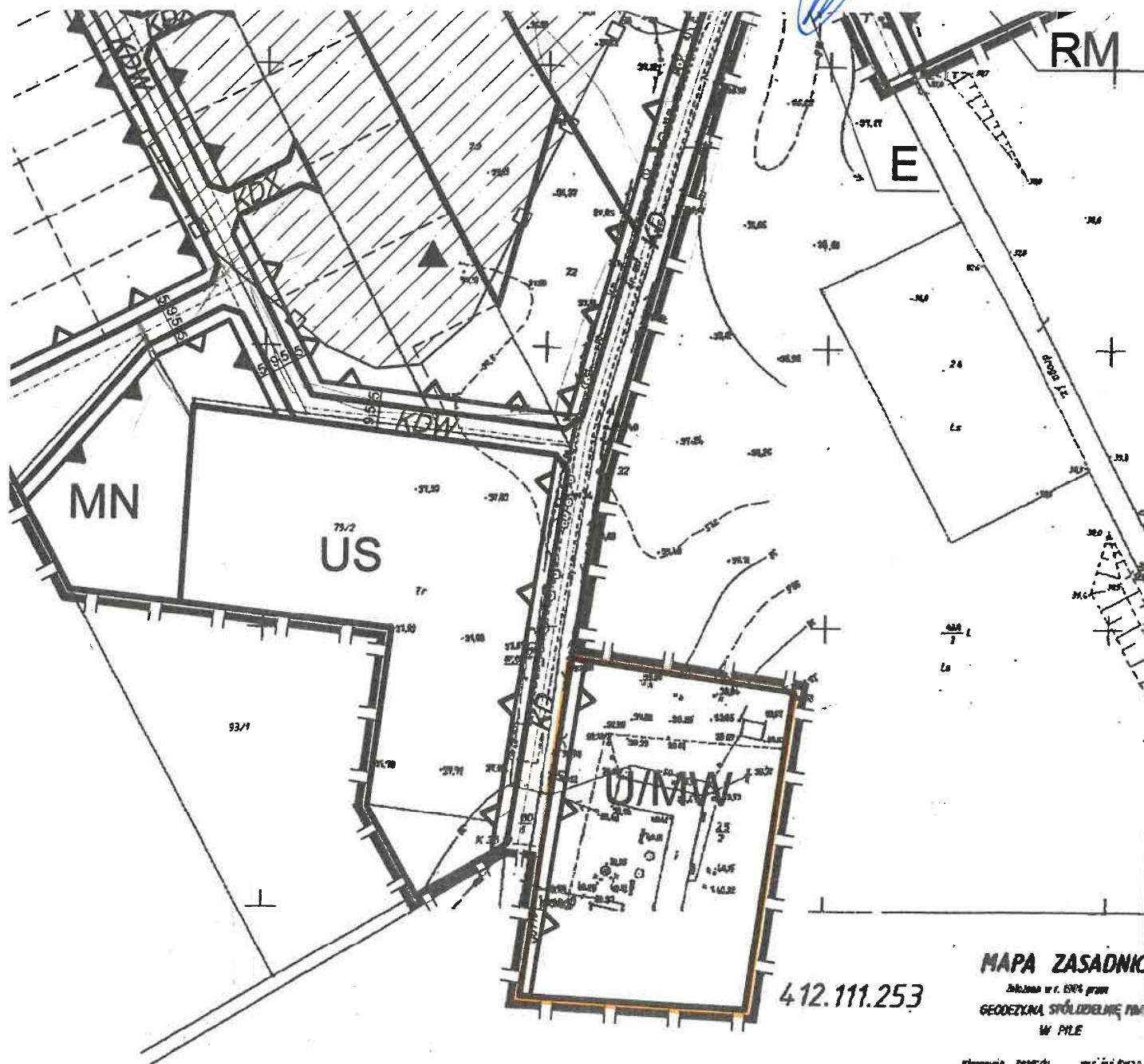
skala 1:2000

Załącznik Nr 1a do uchwały Nr XLV/279/2010
RADY GMINY DRAWSKO
z dnia 20 maja 2010 r.
opublikowanej w dz. urzędowym woj. wielkopolskiego
nr 189, poz. 3511 z 15-09-2010 roku

CHEŁST ZACHÓD – działka nr 25/2

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Niezborala



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN SPORTU I REKREACJI
	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	TEREN ROLNICZY
	TEREN CMENTARZY
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN LASU I DO ZALESIENIA
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TEREN URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACYJNYCH
	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH
	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN DRÓG PIESZO-JEZDNYCH
	TEREN REZERWY POD POSZERZENIE DRÓG
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

INFORMACYJNE USTALENIA PLANU:

	GRANICE STREFY OCHRONNEJ - LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN,
	GRANICA TERENU CHRONIONEGO - CMENTARZA
	OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE
	GRANICA TERENU CHRONIONEGO - TEREN OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	STREFA OCHRONNA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	ORIENTACYJNE LINIE NOWYCH PODZIAŁÓW GRUNTÓW
	TEREN Z OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM

Teren opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach:
- wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych " Pradolina Toruń-Eberswalde,
- w obszarze specjalnej ochrony "Natura 2000"

WÓJT GMINY DRAWSKO

mgr Bartosz Nizborala

