

**UCHWAŁA NR XI/140/11
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka „dla terenu przy ulicy Polnej i Tartacznej”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz.124 i Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043 i Nr 130, poz.871, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą XXXVIII/335/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 24 kwietnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka, stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka, przyjętego uchwałą Nr XXVII/194/2001r. Rady Miasta i Gminy w Czaplinku z dnia 28 września 2001r., zmienionego uchwałą Nr XLIII/372/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 18 września 2009r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka dla terenu przy ulicy Polnej i Tartacznej, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 6,08 ha, przy ulicy Polnej i Tartacznej w Czaplinku.

2. Granice planu przedstawione zostały na rysunku zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka dla terenu przy ulicy Polnej i Tartacznej w Czaplinku”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka dla terenu objętego zmianą planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) obiekty o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu,

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

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać jako odległość 5,0 m lub jej wielokrotność, natomiast w przypadku, gdy na trasie linii występuje przeszkoda lub linie te są kontynuacją elewacji istniejących budynków, należy je odczytywać, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);

4) drzewa do zachowania (ochrony);

5) symbole i oznaczenia terenu

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

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od $0,5^{\circ}$ do 15° ;
- 2) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 3) liczbie kondygnacji nadziemnych – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m;
- 6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 7) sąsiednich nieruchomościach - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 8) usługach ogólnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
- 9) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, określone w §14;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U określone w §15;
- 3) tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce), oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, określone w §16;
- 4) tereny dróg publicznych, określone w §11 i w §18, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG – ulice główne,
 - b) KDD – ulice dojazdowe
- 5) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KX, określone w §11 i w §18;
- 6) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KS, określone w §11 i w §18
- 7) tereny infrastruktury technicznej, określone w §12 i w §19, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) IT.G - gazownictwo,

b) IT.K – kanalizacja,.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) dostosowanie kolorystyki pokrycia dachu obiektów rozbudowywanych do kolorystyki pokryć tego obiektu istniejącej przed wejściem w życie niniejszej uchwały

2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Teren objęty zmianą planu położony jest:

- 1) na obszarze Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Drawska” - kod: PLB320019;
- 2) w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Jeziora Czaplineckie” – kod. PLH320039;
- 3) na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 4) w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) w sąsiedztwie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Drawsko” (ZPK4).

W związku z powyższym zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.”

2. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

3. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

4. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.

5. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

6. Ustala się obowiązek kształtowania zabudowy od strony ulicy Polnej oraz od strony brzegów Jeziora Czaplineckiego w sposób harmonijny i tworzący jednolity charakter.

7. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

8. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i na zdrowie ludzi.

9. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

10. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

11. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów o przeznaczeniu pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

12. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

13. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu i jeziora.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla obiektów i budynków wskazanych do ochrony zgodnie z rysunkiem planu ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
 - a) forma i proporcja bryły
 - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) rodzaj detalu architektonicznego;
- 2) współdziałanie w z właściwym organem d/s ochrony zabytków przy podejmowaniu prac budowlanych,
- 3) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

2. W przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (na podstawie odpowiedniej opinii technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi) obiektu wskazanego do ochrony planem, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu d/s ochrony zabytków.

3. Dla obszaru zmiany planu, wchodzącego w zakres strefy „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części, ustala się:

- 1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych poprzez:
 - a) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
 - b) ochronę rozplanowania zabudowy działek i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,
 - c) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
- 2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
- 3) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1;
- 4) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach.
- 5) współdziałanie w z właściwym organem d/s ochrony zabytków przy podejmowaniu prac budowlanych oraz innych działań inwestycyjnych w obszarze strefy.

4. Na obszarze planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, ustala się nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

2. Ustalenia dotyczące pozostałych terenów przestrzeni publicznych, w szczególności terenów komunikacji, określono w §11 i w §18.

Rozdział 6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, inne niż wymienione w § 6 i 7.

Rozdział 7. **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych kwartałach.

2. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
- 3) Zapewnienia odpowiednich parametrów ulic.

Rozdział 8. **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami: KDD.1 – KDD.6 oraz KDG.1 i KDG.2, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzonej zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12;
- 3) obowiązek zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w jednostkach osadniczych, obiektach budowlanych i budynkach.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) podział na następujące klasy ulic:

- a) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- b) ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG

2) podział na następujące kategorie dróg:

- a) ulica KDG – jako droga wojewódzka,
- b) ulice KDD – jako drogi gminne;

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

- a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym,
- b) 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
- c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
- d) 5 stanowisk na każde 10 miejsc noclegowych,
- e) 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej biur,

przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;

2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;

4. W zakresie komunikacji pieszej KX ustala się realizację ciągów pieszych i przejść nie będących częścią pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5. W zakresie terenu obsługi komunikacji KS.1 ustala się realizację przystanku komunikacji publicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W zakresie terenów obsługi komunikacji KS.2 i KS.2 ustala się realizację parkingów, zgodnie z rysunkiem planu;

7. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych.

8. Obszar objęty zmianą planu sąsiaduje bezpośrednio z terenami drogi wojewódzkiej nr 163, w związku powyższym na terenach bezpośrednio sąsiadujących należy:

- 1) ilość zjazdów oraz odstępy pomiędzy skrzyżowaniami należy realizować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);
- 2) w przypadku ewentualnych przejść infrastruktury technicznej pod drogami realizować metodą przecisku lub przewiertu, bez uszkodzenia nawierzchni jezdni.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) dopuszcza się tymczasowo realizację indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji systemu wodociągowego;
- 4) prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg – poza jezdniami, ciągów pieszych i komunikacji rowerowej o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 5) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- 7) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody lub wykorzystanie istniejących, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie zasad zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, po uprzednim rozpoznaniu hydrogeologicznym.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia kanalizacji ściekowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT.K (przepompownia ścieków);
- 2) odprowadzenie kanalizacji ściekowej wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz odprowadzenia kanalizacji ściekowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg – poza jezdniami, ciągów pieszych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 6) dopuszcza się pozostawienie istniejących rozwiązań gospodarki ściekowej dla istniejących obiektów budowlanych do czasu realizacji pełnej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 3) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 5) zagospodarowanie ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 8) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IT.G (stacja redukcyjno-pomiarowa gazu);
- 2) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
- 4) zasilanie obszaru objętego zmianą planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
- 5) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych, o średnicach nie mniejszych jak dn 63;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 7) dopuszcza się urządzenie parkingów nad gazociągami na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się stosowanie, dla celów bytowych i grzewczych gazu bezprzewodowego do czasu realizacji sieci gazowej.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;

- 5) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci napowietrznych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 7) lokalizowanie instalacji oświetlenia ulic we wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
- 8) dobór wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową;
- 2) prowadzenie sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 3) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) wywóz odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) wyznaczenie na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków oraz lokalizacji ubojni.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN.1 o powierzchni 3799 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
- c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 18 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie całości terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Drahimskiej nr 74, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
 - a) utrzymanie zasadniczych cech bryły,
 - b) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - c) nakaz przywrócenia rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - d) nakaz nawiązania osi lukarn do osi okien elewacji frontowej, oraz kąta nachylenia przekrycia lukarny do kąta nachylenia dachu,
 - e) utrzymanie kształtu i typu pokrycia dachu,
 - f) zakaz rozbudowy od strony elewacji frontowej i bocznych,

- g) dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji tylnej pod warunkiem zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej, wysokości elewacji frontowej oraz nieprzekroczenia istniejącej wysokości budynku,
- h) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,
- i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.2** o powierzchni 4748 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35%;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 25 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;

b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;

10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie całości terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Szczecińskiej nr 5, 7, 9, Polnej 1 oraz Drahimskiej nr 68, 70, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:

a) utrzymanie zasadniczych cech bryły,

b) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,

c) nakaz przywrócenia rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o badania architektoniczne,

d) nakaz nawiązania osi lukarn do osi okien elewacji frontowej, oraz kąta nachylenia przekrycia lukarny do kąta nachylenia dachu,

e) utrzymanie kształtu i typu pokrycia dachu,

f) zakaz rozbudowy od strony elewacji frontowej i bocznych,

g) dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji tylnej pod warunkiem zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej, wysokości elewacji frontowej oraz nieprzekroczenia istniejącej wysokości budynku,

h) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,

i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.3** o powierzchni 424 m² **MN.4** o powierzchni 75 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

2) zasady zagospodarowania terenu: teren bez prawa zabudowy przeznaczony na polepszenie sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:

a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie z sąsiadującą zabudową mieszkaniową jednorodziną

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami zmiany planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;

6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.5** o powierzchni 1234 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki;

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,

d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;

- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział geodezyjny;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z terenu KDG.2 poprzez zjazd z ulicy Akacjowej (poza granicami planu)
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie całości terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Polnej 1, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
 - a) utrzymanie zasadniczych cech bryły,
 - b) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - c) nakaz przywrócenia rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - d) utrzymanie czterodzielnych podziałów stolarki okiennej,
 - e) utrzymanie typu i kolorystyki pokrycia dachu,
 - f) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i bocznych,
 - g) dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji tylnej pod warunkiem zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej, wysokości elewacji frontowej oraz nieprzekroczenia istniejącej wysokości budynku,
 - h) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,

i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.6** o powierzchni 2082 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°;
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako azurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 850 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 24 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.3, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dojazd z ul. Akacyjnej (poza granicami planu);
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.7** o powierzchni 4102 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m² ;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m² ,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 850 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 18 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10° ;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.3,
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.8** o powierzchni 4706 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m² ;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
 - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 850 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 18 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10° ;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.3, dopuszcza się dojazd z drogi wojewódzkiej (poza granicami zmiany planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12
 - 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie części terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.9** o powierzchni 1566 m² oraz **MN.10** o powierzchni 1401 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
 - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 10 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Jarzębinowej (poza granicami planu);
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.11** o powierzchni 3725 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45%

- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna powierzchnia działki 600 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 10 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.4, dopuszcza się dojazd z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie części terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.12** o powierzchni 1199 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45%

- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna powierzchnia działki 850 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 24 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wiejskiej (poza granicami planu);
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie części terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.13** o powierzchni 5396 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

- d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m^2 ;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45° ,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m^2 ,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna powierzchnia działki 500 m^2 ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 10 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10° ;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie części terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Szczecińskiej nr 5, 7, 9, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) utrzymanie zasadniczych cech bryły,
 - b) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - c) nakaz przywrócenia rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o badania architektoniczne,

- d) nakaz nawiązania osi lukarn do osi okien elewacji frontowej, oraz kąta nachylenia przekrycia lukarny do kąta nachylenia dachu,
- e) utrzymanie wysokości kalenicy i kąta nachylenia dachu,
- f) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej,
- g) dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji tylnej pod warunkiem zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej, wysokości elewacji frontowej oraz nieprzekroczenia istniejącej wysokości budynku,
- h) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,
- i) zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych,
- j) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.

12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.14** o powierzchni 1631 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%;
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako azurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 650 m² ;

- b) minimalna szerokość frontu działki od 10 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 10° ;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu) wyłącznie na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
 - 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie części terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN.15** o powierzchni 4961 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m² ;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
 - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m² ,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie ogrodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 850 m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki od 24 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 5° ;
 - 9) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.6
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- § 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.1** o powierzchni 1507 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi biurowo-administracyjne (komisariat policji);
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicą równoległą do ulicy, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 5) Pozostałe warunki zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem scalenia;
 - 7) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy drogi wojewódzkiej (poza granicami planu),
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3.
 - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie całości terenu występuje strefa „B” ochrony układów przestrzennych lub ich części; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 847 m² ustala się:
- 3) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomię;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - f) dopuszcza sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 4 m²;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 7,0 m;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich lub stromych;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°,
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zabrania się wtórnego podziału terenu;
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.3,
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3.
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem U.3 o powierzchni 3320 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomię, usługi turystyczne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
 - f) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwuspadowe,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

- d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalenie lub podział działek budowlanych zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki do 24 m;
 - c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 5°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.5
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3.
- § 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**, o powierzchni 3157 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej (parki, zieleńce) – z zachowaną naturalną roślinnością, stanowiące otulinę przyrodniczą Jeziora Czaplino;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,
 - b) nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się wytyczenie ścieżek pieszych z nawierzchni naturalnej i wprowadzenie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych związanych z ochroną przyrody,
 - e) dopuszcza się realizację pomostów dla wędkarzy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji brzegów jeziora.
2. Dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **ZP.US** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej (parki, zieleńce) – z zachowaną naturalną roślinnością, stanowiący otulinę przyrodniczą Jeziora Czaplino z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sportowych i placu zabaw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację obiektów sportowych i placu zabaw, wraz z obiektami towarzyszącymi (sanitariaty, zaplecze techniczne),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 15% powierzchni wydzielenia wewnętrznego,
 - c) maksymalna wysokość budynku do 6,0 m,
- 3) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
- 4) pozostałe parametry jak dla terenu ZP,
- 5) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD,

- b) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulicy KDD.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych kwartałów.

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD.1 – KDD.6**, ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
- 5) utrzymuje się parametry ulic istniejących, a w przypadku ich przebudowy, zgodnie z pkt.4.;
- 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;

3. W zakresie terenów oznaczonych symbolami **KDG.1 – KDG.2** ustala się wydzielenie powierzchni na poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej.

4. W zakresie terenu obsługi komunikacji **KS.1** ustala się realizację przystanku komunikacji publicznej.

5. W zakresie terenów obsługi komunikacji **KS.2** o powierzchni 757 m², **KS.3** o powierzchni 944 m² i **KS.4** o powierzchni 552 m² ustala się realizację parkingów bez prawa zabudowy kubaturowej.

Rozdział 14.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT.G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod tereny stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT.K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod tereny przepompowni ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu;

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta Czaplinka jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, U 30%;
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, które wymagają uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

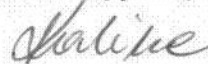
§ 22. W granicach objętych ustaleniami planu traci moc plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek uchwalony uchwałą Nr XVI/106/96 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 15 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 38, poz. 111 oraz Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 50 poz. 738, z 2008 r. Nr 75 poz. 1636, z 2009 r. Nr 24 poz. 878, 879, 880, Nr 81 poz. 2149, Nr 82 poz. 2165).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 24. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Czaplinka.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady



Bogdan Kalina

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/140/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Cz Polna Tartaczna zał1 do XI 140 11 format594x840 publikacja

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/140/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

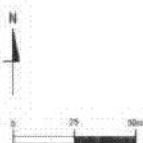
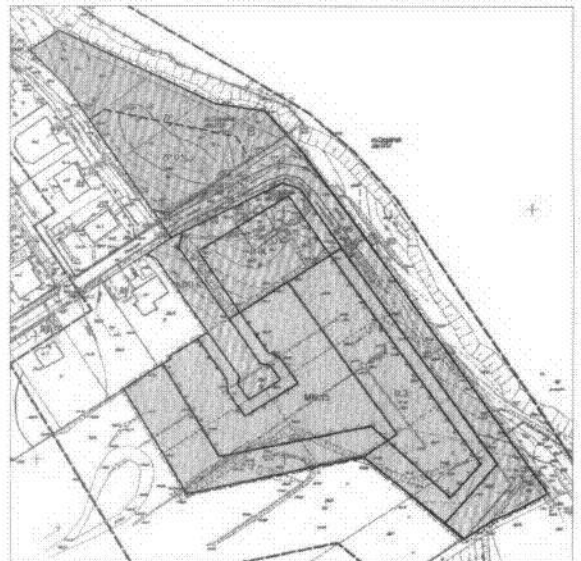
z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Cz Polna Tartaczna zał2 do XI 140 11 formatA3

SKALA: 1:1000

OBSZAR PRZY ULICY TARTACZNEJ



- [illegible]

[illegible]

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Kalina
Bogdan Kalina

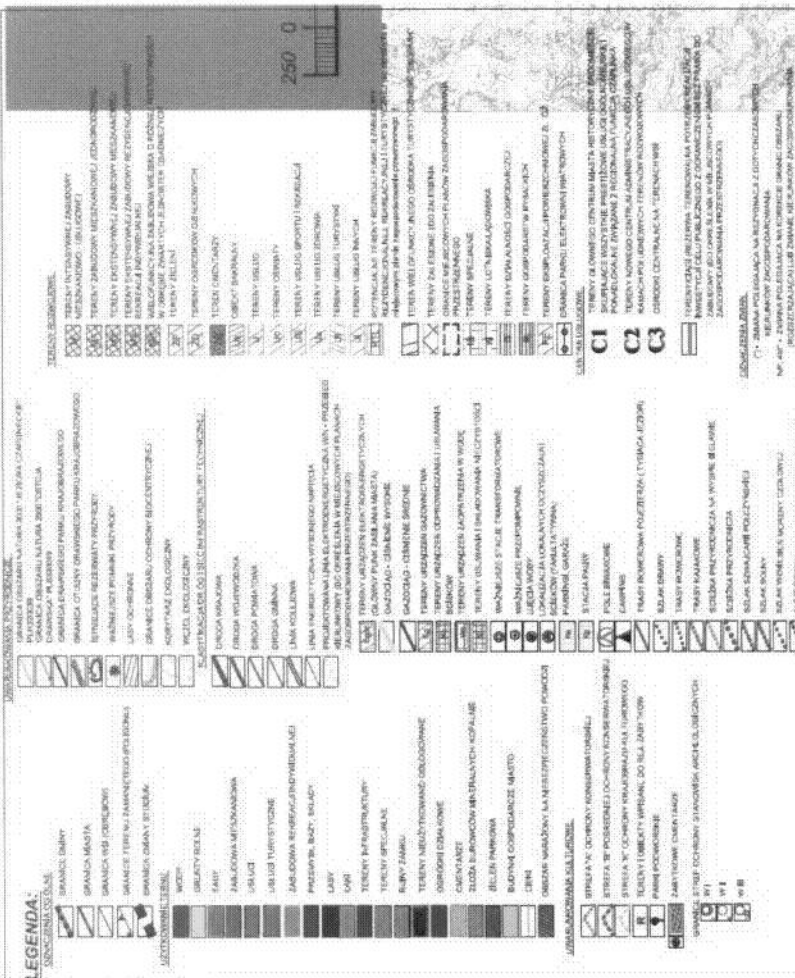
Wyrós ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla terenu objętego zmianą planu

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

PRZEWODNICZĄCY RADY

valida

Bogdan Kalina

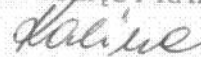


Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/140/11
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 27 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka „dla terenu przy ulicy Polnej i Tartacznej”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043 i Nr 130, poz.871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871),

PRZEWODNICZĄCY RADY



Bogdan Kalina

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Czaplinku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka „dla terenu przy ulicy Polnej i Tartacznej”, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych,
- 2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,
- 3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- 5) budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
- 7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
- 9) gospodarki odpadami;

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

- 2) z dotacji unijnych;
- 3) z kredytów i pożyczek;
- 4) z obligacji komunalnych;
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Rada Miejska w Czaplinku nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia ww. projektu zmiany planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została w całości uwzględniona. Wykaz wniesionych uwag stanowi integralną część dokumentacji formalno prawnej prac planistycznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Bogdan Kalina