



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 lipca 2023 r.

Poz. 4114

UCHWAŁA NR LXI/569/23 RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU

z dnia 10 lipca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – część 1.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/306/21 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek, przyjętego uchwałą Nr XLIII/394/22 z dnia 24 lutego 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – część 1, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 1,50 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar sytuowania budynku, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z uwzględnieniem ustaleń §6 ust 2; w przypadku realizacji budynków zgodnie z warunkami o których mowa w §8 ust 2 pkt 14, linia obowiązująca stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
- a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
 - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zabytki chronione ustaleniami planu miejscowego;
- 6) granice strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 8) przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MN/MW/U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - **KDD**;
- 4) teren ciągu pieszego – **KX**.

§ 5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

2. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy:

- 1) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, przedsionków, pochylni i spoczników, okapów, daszków nad wejściami, gzymsów i wykuszy - na odległość nie większą niż 1,0 m;
- 2) warstwy izolacji cieplnej budynków istniejących, na odległość nie większą niż 30 cm.

3. W obszarze planu:

- 1) ustala się krycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze z palety czerwonej, brązowej, szarej lub grafitowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych czy dobudowywanych części, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. W obszarze planu, niezależnie od ustaleń szczegółowych w zakresie podziału działek, dopuszcza się korekty granic istniejących działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu zamianę działek oraz poprawę ich funkcjonalności, w tym: dostęp komunikacyjny, poprawę kształtu, zapewnienie właściwych warunków funkcjonowania istniejących budynków.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w całości w granicach:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Drawska” (PLB320019);
- 3) otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, na których obowiązują przepisy odrębne.

2. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. W zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami MN/U, MN/MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. W obszarze planu wskazuje się budynki zabytkowe, chronione ustaleniami planu miejscowego:

- 1) ul. Leśników nr 16 – dawna mleczarnia – oznaczona symbolem Z1;
- 2) ul. Leśników nr 23 – zespół zabudowy dawnej rzeźni – oznaczony symbolem Z2;
- 3) ul. Leśników nr 25 – rezydencja – oznaczona symbolem Z3.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, gabarytów i formy dachu, z dopuszczeniem rozbudowy lub przebudowy na zasadach określonych w pkt 14;
- 2) zakazuje się zmiany historycznych otworów okiennych i drzwiowych w budynku mieszkalnym oraz zmiany historycznego podziału stolarki okiennej;

- 3) zakazuje się wykonywania balkonów, loggii, lukarn od frontu budynku;
- 4) ustala się zachowanie form detali architektonicznych lub odtworzenie historycznego detalu;
- 5) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych, z detalem architektonicznym;
- 6) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku i koloru); w przypadku braku możliwości ustalenia koloru elewacji ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- 7) zakaz stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku;
- 8) zakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów nie stosowanych historycznie takich jak: okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blacha;
- 9) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych, zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno- spalinowych, kabli, rur, na tych elewacjach;
- 10) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe, adaptację budynków mieszkalnych lub usługowych na inne cele;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 m²,
 - c) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku przeznaczenia podstawowego,
- 12) dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe od strony frontu budynku, a od zaplecza budynku poprzez okno połaciowe lub lukarny;
- 13) dopuszcza się stosowanie lukarn, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku;
 - b) forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji;
 - c) rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu;
 - d) maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana,
 - e) pokrycie daszków lukarn musi nawiązywać do pokrycia dachu;
- 14) dopuszcza się rozbudowę, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozbudowywana część budynku zabytkowego winna gabarytami, kompozycją elewacji, materiałami i detalem być dostosowana do istniejącego budynku,
 - b) rozbudowa od strony elewacji bocznej winna być cofnięta w stosunku do budynku rozbudowywanego, o co najmniej 1/4 długości ściany bocznej mierząc od frontu budynku,
 - c) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) części rozbudowanej nie mogą być wyższe niż wysokości budynku do tych elementów w budynku zabytkowym,
 - d) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być dostosowany do kąta dachu istniejącego budynku zabytkowego,
 - e) kalenica budynku dobudowywanego musi być skierowana prostopadle do kalenicy budynku istniejącego lub jako kontynuacja kalenicy istniejącego budynku,

- f) formy stolarki okiennej i drzwiowej powinny posiadać parametry elementów zabytkowych,
 - g) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji lokalizowanych w ich parterach jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednolicenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej - parteru),
 - h) dopuszcza się dobudowę do budynku zabytkowego elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te mogą być lokalizowane z wykluczeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych;
- 15) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej tradycji miejsca, poprzez stosowanie tradycyjnych rozwiązań architektonicznych i stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno), z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych wątków i rozwiązań architektonicznych pod warunkiem dostosowania kompozycyjnego do obiektów zabytkowych;
- 16) w przypadku rozbiórki budynków o wysokich walorach zabytkowych lub budynków o walorach zabytkowych, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej w ramach procedury wymaganej prawem budowlanym i przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego urzędu ochrony zabytków.

3. Wyznacza się strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu i tożsamą z granicami strefy „WIII” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na rysunku planu i dla której ustala się:

- 1) ochronę obszarów zawierających historyczny układ przestrzenny wyróżniający się szczególną wartością zasobów i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej w obrębie których ścisłej ochronie podlega:
 - a) historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru,
 - b) historyczna zabudowa i inne elementy zagospodarowania;
- 2) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego;
- 3) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanej do rejestru lub ujętych w ewidencji) oraz elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym;
- 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej.

4. Wyznacza się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, której granice dla obszaru objętego planem, wskazano na rysunku planu i dla której ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego;
- 2) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek;
- 3) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej); gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał;
- 4) nakaz dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występującej na terenie.

5. Wyznacza się strefę „WIII” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne: KDD, KX.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu, w granicach:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
 - 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Drawska” (PLB320019);
 - 3) otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego.
- 3.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 5m;
- 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

§ 13. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 miejsce postojowe dla jednego budynku mieszkalnego;
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego;
 - c) dla usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) ustala się nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
 - b) na pozostałych terenach – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

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

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej;
- 3) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy Ø 32 lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy Ø 150;
- 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz stosowaniu technik oczyszczania ścieków opartych o rozsączkowywanie w gruncie dla inwestycji budowlanych;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

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

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

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

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

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach,
 - c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się budowę sieci gazowej o min. Ø 40, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;
- 2) energię elektryczną;
- 3) odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN/U**, o pow. 0,17 ha, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 5m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 9m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych.

4. Teren znajduje się, w całości, w granicach strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 oraz w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 5.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Studziennej lub z ul. Rzeźnickiej.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m².

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 15 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

8. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN/U**, o pow. 0,39 ha, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi turystyki.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 12m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 5m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 2, dla obiektów zabytkowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- b) dla budynków gospodarczych, garaży – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- d) maksymalna łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana.

4. Dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem Z3 przy ul. Leśników 25, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, wymienionego w § 8 ust. 1, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.

5. Teren znajduje się, w całości, w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Leśników.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m².

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

9. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/MW/U**, o pow. 0,34ha, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,4,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy;

- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 12m,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
 - c) budynków gospodarczych, garaży – 5m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 6) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 2, dla obiektów zabytkowych:
- a) dach obiektu zabytkowego - symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 20°,
 - b) dachy pozostałych obiektów - symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych.
4. Dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem Z1 przy ul. Leśników 16, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, wymienione w § 8 ust. 1, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
5. Teren znajduje się, w całości, w granicach strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 oraz w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 5.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Rzeźnickiej lub z ul. Leśników.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
 - 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.
9. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- § 25. 1.** Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN/MW/U**, o pow. 0,39ha, dla którego ustala się przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi nieuciążliwe;
 - 4) usługi gastronomii;
 - 5) usługi turystyki;
 - 6) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m².
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) budynków gospodarczych, garaży;
 - 2) urządzeń budowlanych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
 - 5) parkingów i miejsc postojowych;
 - 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
 - 7) zieleni.
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,2,
- b) maksymalna – 1,2;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 12m,
- b) budynków gospodarczych, garaży – 5m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;

6) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- b) dla budynków gospodarczych, garaży – dach symetryczny dwuspadowy lub dach symetryczny dwuspadowy naczółkowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych.

4. Dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem Z2 przy ul. Leśników 23, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, wymienionego w § 8 ust. 1, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.

5. Teren znajduje się, w całości, w granicach strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 oraz w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 5.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Leśników.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

9. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 26. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, o pow. 0,16ha, dla którego ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się lokalizację dróg klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Teren znajduje się, częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 oraz w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 5, a także częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

4. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX**, o pow. 0,04ha, dla którego ustala się przeznaczenie - ciąg pieszy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się lokalizację ciągu pieszego;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Teren znajduje się, w całości, w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

4. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

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

Przewodniczący Rady

Michał Olejniczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/569/23
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 10 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – część 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), Rada Miejska w Czaplinku stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 kwietnia 2023 r. do 23 maja 2023 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 6 czerwca 2023 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/569/23

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 10 lipca 2023 r.

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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Czaplinku rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/569/23

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 10 lipca 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) -ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę