

**UCHWAŁA NR XXIII/279/12
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 22 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębów: Broczyno, Machliny, Łazice, Pławno, Psie Głowy i Trzciniec.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647), Rada Miejska w Czaplinku uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XI/143/11 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębów: Broczyno, Machliny, Łazice, Pławno, Psie Głowy i Trzciniec, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 17 października 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębów: Broczyno, Machliny, Łazice, Pławno, Psie Głowy i Trzciniec (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 2194) oraz po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek” zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/371/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 18 września 2009 r. uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębów: Broczyno, Machliny, Łazice, Pławno, Psie Głowy i Trzciniec, zwaną dalej planem, obejmującą obszar o łącznej powierzchni 6,8 ha, którego granice określono na rysunku zmiany planu, będącym załącznikiem nr 1 do nin. uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. Rysunek zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Brak treści

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **biogazowni rolniczej** – należy przez to rozumieć zespół instalacji służących produkcji biogazu rolniczego z surowców rolniczych, takich jak rośliny energetyczne oraz gnojowica świńska, w procesie fermentacji metanowej. Na zespół instalacji biogazowni składają się m.in. obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty budowlane, w tym budowle rolnicze wraz z urządzeniami i infrastrukturą niezbędną do obsługi procesu technologicznego produkcji biogazu rolniczego. Zespół instalacji biogazowni stanowią: zbiorniki fermentacyjne, zbiorniki substratów płynnych, zbiornik hydrolizy, kontener biurowy, kontener stacji pomp, kontener elektrotechniczny, kontener jednostki kogeneracyjnej, stacja transformatorowa, flara awaryjna, waga przejazdowa, silosy na kiszonkę, budynek techniczny z separatorem, suszarnią pofermentatu oraz powierzchnią magazynową. Otrzymany w procesie fermentacji biogaz może zostać zagospodarowany do produkcji energii elektrycznej, do produkcji energii cieplnej, w systemach skojarzonych do wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej, jako paliwo transportowe, do produkcji metanolu oraz przesyłany do sieci gazowej.
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0 – 100;
- 3) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać obiekt budowlany. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków stacji transformatorowych, dróg, ciągów pieszych, sieci infrastruktury technicznej.

- 4) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 3,0 m²; przeznaczone do ekspozowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy.
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy kubaturowej do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz plany ochrony przestrzennych form ochrony przyrody.
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czaplinku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości minimum 2m,
- 13) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej reklamę powyżej 5,0 m²;

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Oznaczenia ogólne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny.

2) Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

3) Oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- a) granice, wzdłuż których ustala się obowiązek nasadzenia zimozielonej zieleni wysokiej.

4) Przeznaczenie terenu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

1. Obszar planu obejmuje 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o numerze porządkowym 1 i symbolu literowym RU/P oznaczającym przeznaczenie pod funkcję terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – biogazownia rolnicza.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe:

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się obowiązek nasadzenia zimozielonej zieleni wysokiej na odcinkach oznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji i pokryw obiektów budowlanych w odcieniach zieleni, brązu, szarości, w sposób harmonizujący z otoczeniem, z wykluczeniem jaskrawych kolorów;

3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych. Ustala się zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych.

4. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

- 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej
- 2) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED
- 3) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem reklam producenta.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się obowiązek magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) w szczelnych, zamkniętych obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnym dnie;

2. Ustala się zakaz stosowania substratów w postaci odpadów poubojowych, pomiotów drobiu, martwych zwierząt;

3. Ustala się zakaz odprowadzania gnojowicy do odkrytych lagun;

4. Ustala się obowiązek magazynowania substratów w przykrytych silosach, a pofermentatu w lagunach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, z izolacją wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych;

5. Odpady inne niż komunalne gromadzić selektywnie i wywozić do najbliższych placówek, gdzie zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

7. Ustala się obowiązek wyposażenia instalacji biogazowni w urządzenia ograniczające emisję odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ułatnianiem się biogazu;

8. Zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

9. Przy budowie biogazowni rolniczej zastosować nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne (w tym kogeneracja) spełniające wymogi tzw. najlepszej dostępnej techniki BAT;

10. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa i Polskimi Normami. W pomieszczeniach, w których umieszczone zostaną urządzenia emitujące hałas, wykonać dźwiękochłonną izolację.

11. Realizacja i eksploatacja biogazowni rolniczej wymaga prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla pobliskich terenów zabudowy;

12. Ustala się obowiązek utrzymania w dobrym stanie technicznym urządzeń technicznych wykorzystywanych do produkcji biogazu, w celu minimalizowania niebezpieczeństwa wystąpienia awarii podczas pracy w obrębie biogazowni, a tym samym zanieczyszczenia powietrza, wód gruntowych oraz ziemi.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalna moc biogazowni rolniczej: 1,0 MW;

2. Formy zabudowy: wolnostojąca;
 3. Linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 4. Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami budowlanymi: 65%;
 5. Maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 6. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 7. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 8. Maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych: 16,0m. Nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 9. Maksymalna wysokość posadzki parteru: nie ustala się;
 10. Parametry i pokrycie dachu budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 22-45°. Dopuszcza się dachy płaskie. Pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach szarości, grafitu, zieleni, ceglastym.
 11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2,5ha;
 12. Dopuszcza się korektę wydzieleni geodezyjnych dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.
- § 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie dotyczy.
- § 12.** Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- § 13.** Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- § 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. Ustala się dostępność drogową do terenu z istniejących dróg przyległych, znajdujących się poza granicami opracowania planu.
 2. Dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych oraz wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0m, w sposób zapewniający prawidłową obsługę terenu biogazowni rolniczej.
 3. Ustala się obowiązek zlokalizowania miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej.
- § 15.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) docelowo z wodociągu gminnego. Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z ujęcia własnego;
 2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z sieci energetycznej na warunkach zarządcy sieci. Dopuszcza się wykorzystywanie energii elektrycznej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni. Przyłączenie do dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod budowę stacji transformatorowych o powierzchni mniejszej niż określono w niniejszej uchwale;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę napowietrznych linii energetycznych;
 - 4) dopuszcza się budowę nowej linii średniego napięcia;
 - 5) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

6) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) indywidualne, z zastosowaniem nieuciążliwych dla środowiska nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, tj., wykorzystujących biogaz;
- 2) dopuszcza się możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej istniejących i projektowanych obiektów oraz wykorzystywanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni,

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
- 2) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) przyłączenie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;

5. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych lub poddać wtórnemu wykorzystaniu w procesie technologicznym biogazowni;
- 3) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe w granicach własnego terenu;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodoносnej;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 6) ustala się zastosowanie rozwiązań odpływu wód, mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

- 1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

- 1) w granicach terenu należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych i innych niż komunalne. Odpady inne niż komunalne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyty i oleje przepracowane, czyszczywa itp.). Obowiązują przepisy odrębne.
- 3) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) odpady płynne komunalne gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków.

9. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury służącej do przesyłu wytworzonej energii elektrycznej, cieplnej oraz biogazu.

10. Dopuszcza się lokalizację rurociągu dostarczającego surowiec do biogazowni.

11. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki, z przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

12. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

13. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci.

14. Obiekty budowlane projektować i budować zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych.

§ 16. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe:

§ 18. 1. Traci moc uchwała nr XLV/381/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 17 października 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębów: Broczyno, Machliny, Łazice, Pławno, Psie Głowy i Trzciniec (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 2194), w części określonej na rysunku zmiany planu, stanowiącej załącznik nr 1 do nin. uchwały.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/279/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 22 listopada 2012 r.
Zalacznik1.pdf

załącznik nr 1

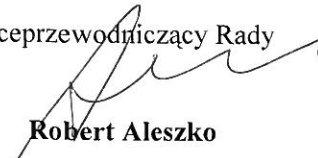
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/279/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 22 listopada 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały XXIII-279-12

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/279/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 22 listopada 2012 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3 do uchwały XXIII-279-12

Wiceprzewodniczący Rady



Robert Aleszko