



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 maja 2015 r.

Poz. 1640

UCHWAŁA NR VII/49/15 RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08 miasta Czaplinek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/227/12 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek uchwalonego uchwałą Nr XVI/106/96 Rady Miasta i Gminy w Czaplinku z dnia 15 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 38, poz. 111, z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek przyjętego uchwałą Nr XXVII/194/2001 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 28 września 2001 r. zmienionego uchwałą Nr XLIII/371/09 z dnia 18 września 2009 r. i uchwałą Nr XLIII/372/09 z dnia 18 września 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek obejmujący obszar o łącznej powierzchni 7,6692 ha, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) od nr 1 do nr 6 - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500;
- 2) nr 7 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek dla terenów objętego planem;
- 3) nr 8 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 9 - 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.

3. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:

- 1) front działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której realizowany jest główny wjazd i wejście na działkę;
- 2) front budynku - należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której realizowany jest główny wjazd i wejście na działkę;
- 3) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 4) kondygnacja - oznacza to kondygnację nadziemną;

- 5) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,
 - d) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - e) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: szop, szklarni, altan;
- 6) obowiązująca linia 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 § 3 pkt 5;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, ściana frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 5.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) granice stref WII i WIII ochrony stanowisk archeologicznych;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów;
- 6) usytuowanie budynków zabytkowych chronionych ustaleniami planu.

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) MN,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki;
- 3) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 4) Ut,U - teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej;
- 5) P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 6) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 7) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) geometria dachów i nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym:
 - a) parametry dotyczą nowych obiektów budowlanych,
 - b) w przypadku rozbudowy obiektów, dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów oraz dostosowanie projektowanych parametrów do istniejących,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla zabudowy oficynowej,
 - d) dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych i realizacji dachów obiektów zabudowy usług turystyki - maksymalnie do 70°
 - e) w przypadku zmiany pokrycia dachu na budynku na terenie 2MN,U nakazuje się nawiązanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia na budynkach zabytkowych chronionych planem, które są usytuowane w sąsiedztwie;

- 2) ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorach: odcieni czerwieni, odcieni brązu, antracytu, czerni, ciemnej zieleni;
- 3) ustala się wysokość nowych budynków pomocniczych, garażowych i gospodarczych - 1 kondygnacja, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 5 m od poziomu terenu;
- 4) zakazuje się budowy garaży i budynków gospodarczych blaszanych;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,5 m,
 - b) schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,0 m,
 - c) innych elementów tj. daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice: do 1,0 m,
 - d) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej w zabudowie istniejącej;
- 6) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połącze dachowe;
- 7) na terenie 2MN,U zakazuje się realizacji, banerów, neonów oraz zakazuje się malowania reklam na ścianie budynku;
- 8) na terenie 2MN,U dopuszcza się stosowanie szyldów na budynku jeżeli:
 - a) jest to szyld w formie liternictwa umieszczanego na tynku lub szyld semaforowy mocowany do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m²,
 - b) jest dostosowany formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
 - c) dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;
- 9) nakazuje się stosowanie tradycyjnych tynków i tradycyjnej kolorystyki; w przypadku nowych budynków i przy braku możliwości ustalenia koloru elewacji w budynkach zabytkowych, ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych budynkach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- 10) zakazuje się stosowania kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku;
- 11) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków położonych na terenie 2MN,U z materiałów (niestosowanych historycznie) takich jak okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach;
- 12) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: realizacja inwestycji w ramach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PL320019 musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 438 „Stare miasto” pokrywająca się z granicą ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”, granice stref ochrony stanowisk archeologicznych „WII” i „WIII” oraz następujące budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu:
 - a) dom mieszkalny, ul. Kamienna 1,
 - b) dom mieszkalny, ul. Kamienna 3,
 - c) dom mieszkalny, ul. Kamienna 5;
- 2) zakazuje się nadbudowy budynków zabytkowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku zabytkowego od strony frontowej i przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozbudowywana część budynku winna kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, być dostosowana do istniejącego budynku,
 - b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym,
 - c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;

- 4) w przypadku wymiany pokrycia dachu na budynku zabytkowym, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu;
- 5) zakazuje się przebudowy elewacji frontowych budynków zabytkowych, na potrzeby nowych funkcji w wyniku, której nastąpić może zmiana geometrii otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) ustala się obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku jej wymiany;
- 7) w przypadku wykonania ocieplania budynków zabytkowych ustala się nakaz odtworzenia istniejącego detalu architektonicznego z zachowaniem proporcji geometrycznych;
- 8) zakazuje się dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony elewacji frontowej budynku zabytkowych;
- 9) zakazuje się nadbudowy i zmiany geometrii dachu budynków zabytkowych, w tym realizacji lukarn - doświetlenie pomieszczeń poddaszy w przypadku ich adaptacji realizować poprzez okna połaciowe, przy czym forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu;
- 10) na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony stanowisk archeologicznych „WII” i „WIII”, dla których ustala się:
 - a) w strefie WII częściowej ochrony stanowisk archeologicznych - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków,
 - b) w strefie WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków,
 - c) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
- 2) tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w ustaleniach szczegółowych ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla procedury scalania i podziału wynikającej z uprawnień właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z zabudową mieszkaniową, zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i inwestycji telekomunikacyjnych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN,U zakazuje się lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z przedsięwzięciami w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni);
- 3) w zagospodarowaniu terenu 4P,U uwzględnić należy przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące drogi publiczne położone poza granicami planu oraz drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 02KDD o drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 01KDW, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla obiektów handlowych - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obiektów produkcyjnych - min. 1 stanowisko na 4 zatrudnionych i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obiektów turystycznych - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe, i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) dla obiektów gastronomicznych - 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) dla pozostałych obiektów usługowych innych niż wymienione - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
 - g) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - minimum 1 stanowisko na dwa lokale mieszkalne;
- 3) obszar planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej powiązane z istniejącym systemem;
- 4) w zakresie sieci wodociągowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci o minimalnej średnicy dn 110 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej średnicy min. dn 250 mm dla spływu grawitacyjnego i min. dn 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego, dopuszcza się stosowanie tymczasowo zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej średnicy min. dn 300 mm; dopuszcza się rozsączanie powierzchniowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kablowej podziemnej;
- 9) w zakresie sieci gazowej - ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci średnicy min. dn 63 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych i lokalnych kotłowni,
 - b) dopuszcza się stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, alternatywnych źródeł energii, w tym w szczególności: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, kominków i pieców kominkowych;
- 11) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - nie ustala się.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ut,U** o powierzchni 3,73 ha; (załącznik nr 1):

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację nie więcej niż 1 mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy lub nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego dla właściciela obiektu usługowego;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe, płaskie,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych - do 70°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,8,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 22 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 02KDD i drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 2;
- 5) ochrona zabytków - w ramach terenu zlokalizowane granice stref „WII” i „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** o powierzchni 0,0229 ha (załącznik nr 2):

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,6;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 11 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr 438, obowiązują wymogi przepisów odrębnych,
 - b) teren położony w granicach strefy WIII ochrony stanowiska archeologicznego,
 - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;

6) ochrona środowiska, przyrody:

- a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
- b) obowiązują ustalenia § 4;

7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW,U** o powierzchni 0,1164 ha (załącznik nr 3):

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;

2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m,
- b) geometria dachów - płaskie lub pochyłe,
- c) nachylenie połaci dachowych - do 30°,
- d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,2 do 1,2;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
- c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;

4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11,
- c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 2;

5) ochrona środowiska, przyrody:

- a) teren chroniony akustycznie, jako teren mieszkaniowo-usługowy,
- b) obowiązują ustalenia § 4;

6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P,U** o powierzchni 3,0158 ha (załącznik nr 4):

1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż 1 mieszkania służbowego wbudowanego w obiekt produkcyjny lub usługowy, lub 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego dla jednego zakładu produkcyjnego lub usługowego;

2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m, dla obiektów technologicznych nie wyżej niż 20 m,
- b) geometria dachów - płaskie, pochyłe i o innej geometrii,
- c) nachylenie połaci dachowych - do 35°,
- d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 do 0,8;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
- c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;

4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna - z ulicy Pławieńskiej położonej poza granicami planu,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11,
- c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 2;

5) ochrona zabytków - teren położony w granicach strefy VIII ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;

- 6) ochrona środowiska, przyrody: ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN,U** o powierzchni 0,0138 ha (załącznik nr 5):

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
 - b) geometria dachów - pochyle,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,5;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 2;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN,Ut** o powierzchni 0,7023 ha (załącznik nr 6):

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki z wyłączeniem pól namiotowych i karawaningowych;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) geometria dachów - pochyle,
 - c) nachylenie połaci dachowych - od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1 do 1,05,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW i drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych - zgodnie z § 11 pkt 2;
- 5) ochrona zabytków - w ramach terenu oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§ 19. Ustalenia dla terenów komunikacji o powierzchni 0,068 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDW (0,051 ha), 02KDD (0,017 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) 01KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - b) 02KDD - część terenu (poszerzenie) drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

Ustalenia końcowe

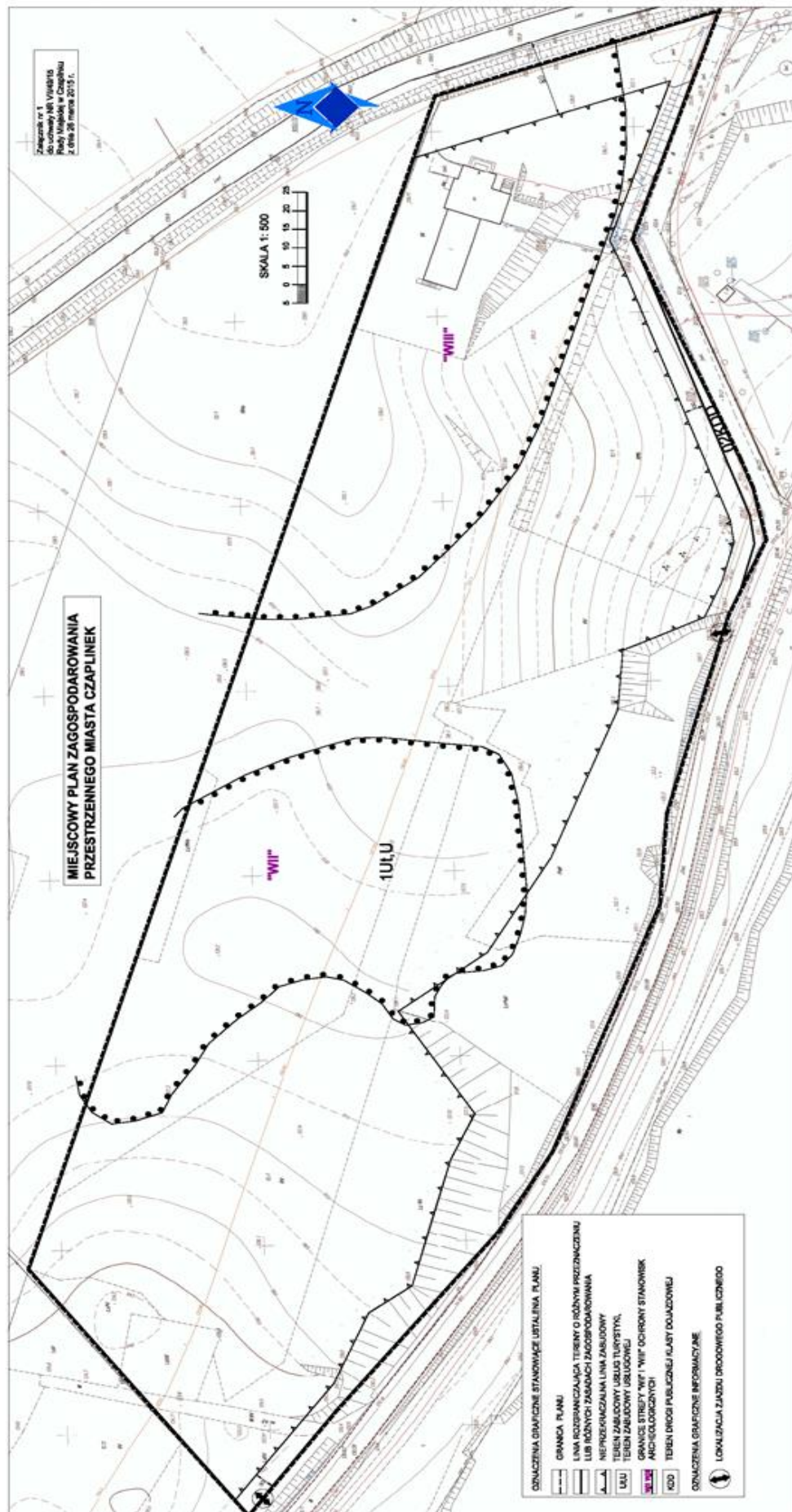
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Czaplinek.

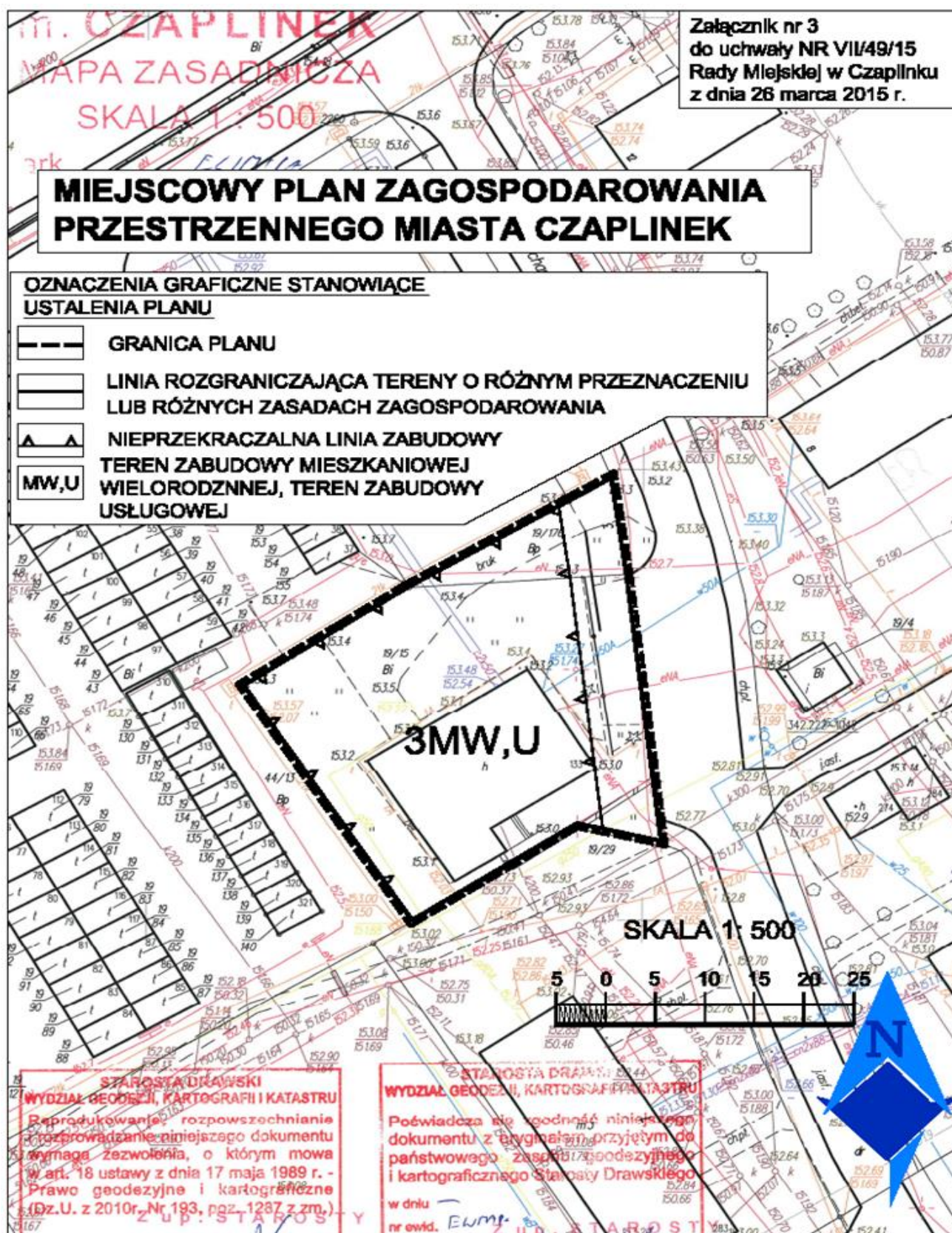
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

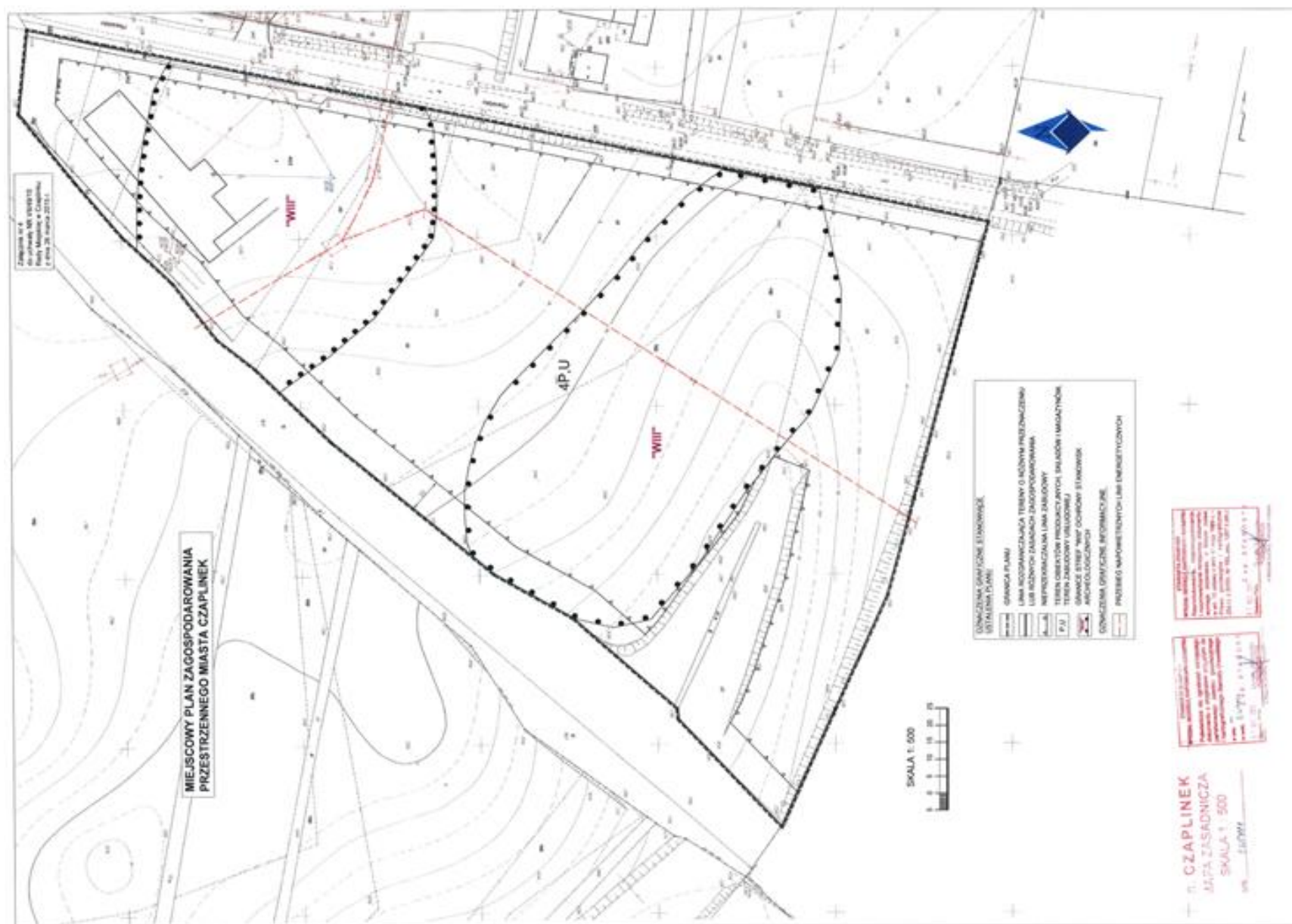
Przewodniczący Rady

Wacław Mierzejewski

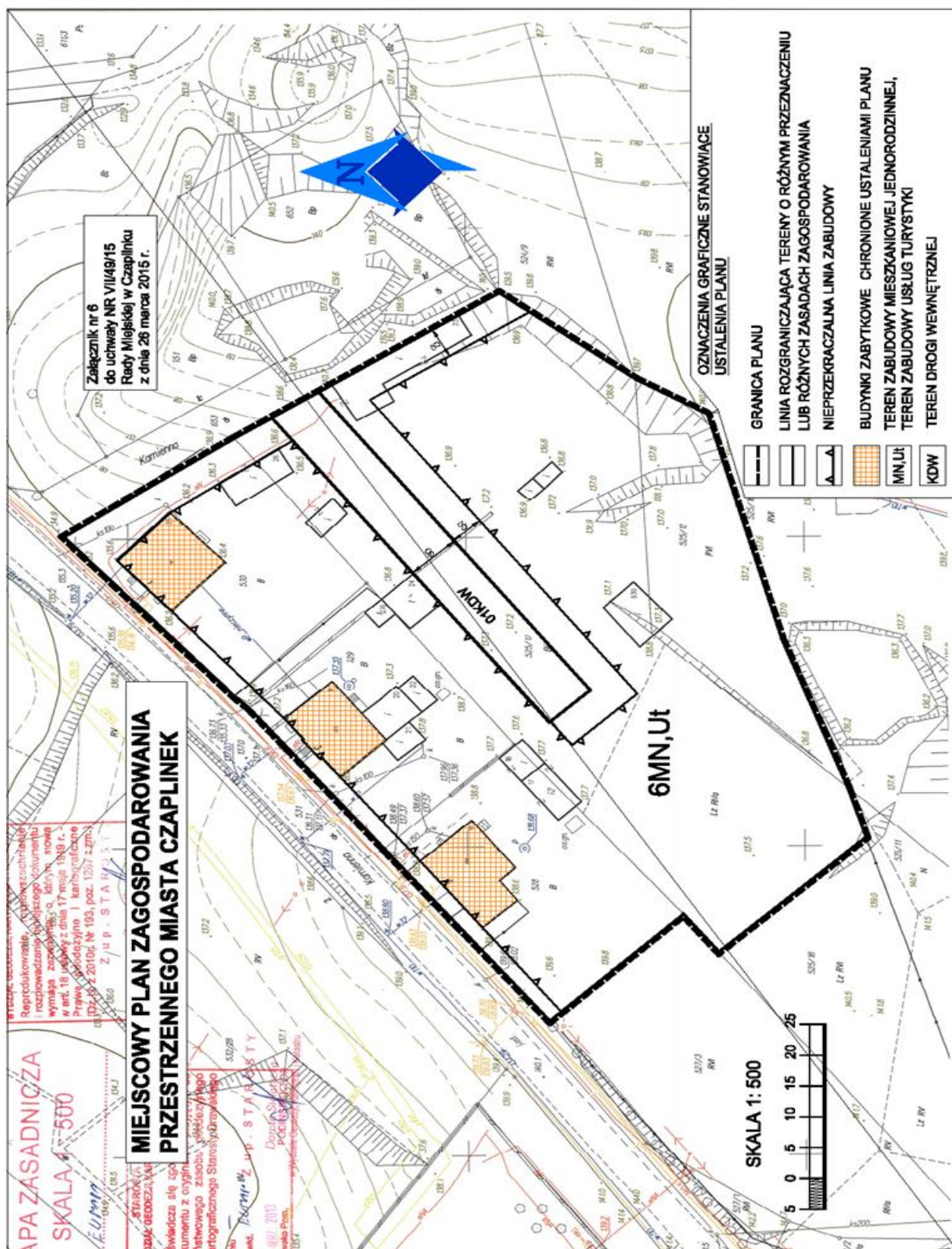


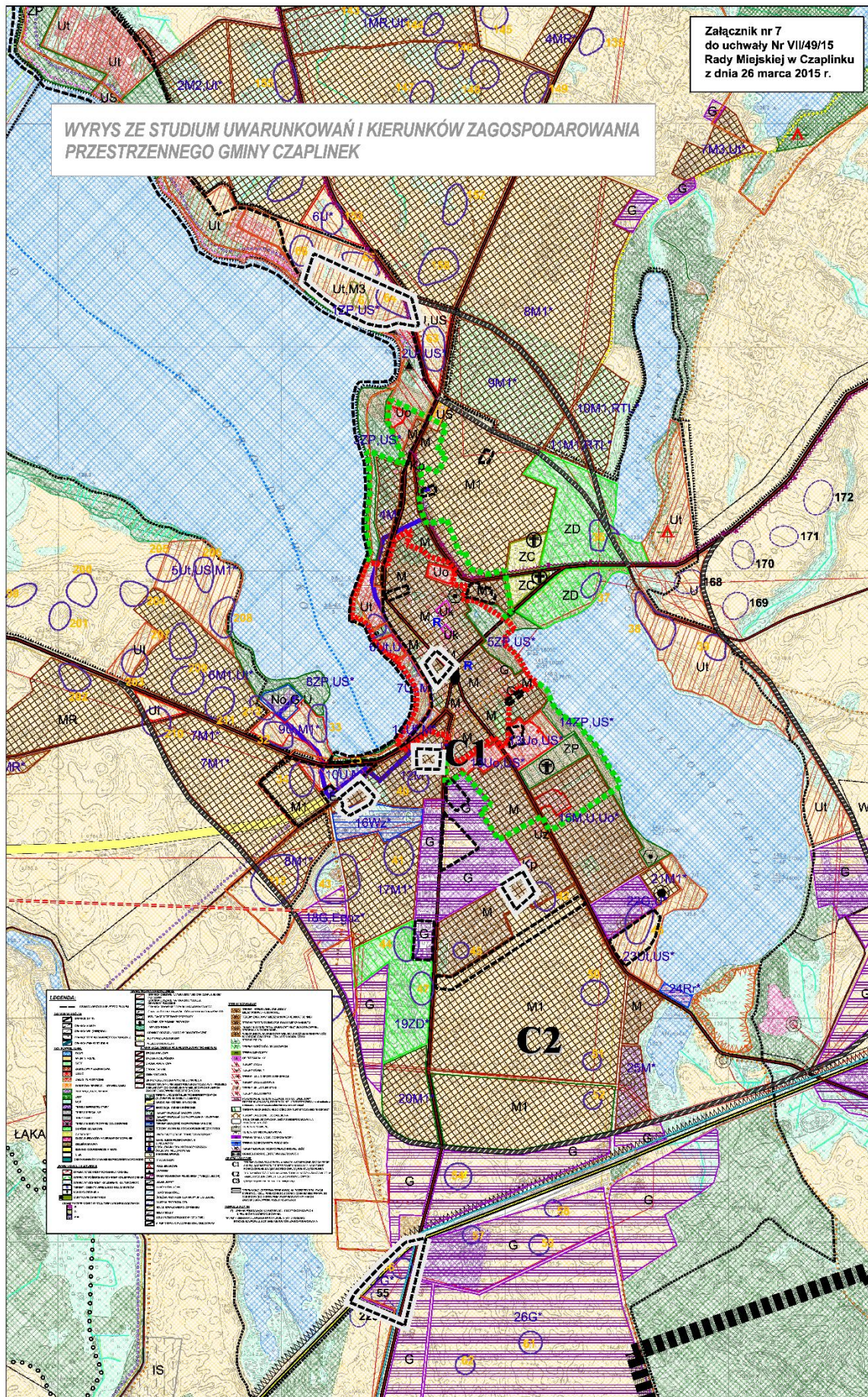












Załącznik Nr 8 do uchwały Nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 26 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08 miasta Czaplinek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Czaplinku rozstrzyga, co następuje.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08 miasta Czaplinek, w wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające 5 uwag dotyczących działki oznaczonych nr ewid. 12/1 obręb 02 miasta Czaplinek.

1. Wniosek o likwidację drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW i ciągów piesznych oznaczonych symbolem KDWp i w to miejsce oznaczenie lokalizacji zjazdów publicznych.

Sposób rozpatrzenia: **uwaga uwzględniona.**

2. Wniosek o zmianę położenia linii zabudowy od ul. Pięciu Pomostów z odległości 5,0 m do 4,0 m i poprowadzenie jej zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Sposób rozpatrzenia: **uwaga częściowo uwzględniona.** Położenie linii zabudowy zostało nieznacznie skorygowane, ale nie zmniejszono odległości z 5 m do 4 m. Położenie linii zabudowy w odległości 5 m od granicy ul. Pięciu Pomostów zabezpiecza interes prawny zarządcy drogi publicznej i jest zgodne z przepisami art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.).

3. Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN.

Sposób rozpatrzenia: **uwaga nieuwzględniona.** Ustalenie przeznaczenia terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanego jako Ut,U jest całkowicie zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek. Określone w studium obszary o symbolu *Ut,M3to potencjalne terenu rozwoju funkcji zabudowy usług turystyki oraz ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej i rekreacji indywidualnej*. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy usług turystycznych tj. realizację mieszkań służbowych wbudowanych w obiekty usługowe lub budynków mieszkalnych wolnostojących dla właścicieli obiektów usługowych.

Lokowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie osiedla mieszkaniowego w pobliżu atrakcyjnego turystycznie jeziora, jest niczym nieuzasadnione.

4. Wniosek o nieokreślanie kątów nachylenia połaci dachowych dla nowobudowanych obiektów turystycznych.

Sposób rozpatrzenia: **uwaga częściowo uwzględniona.** Dopuszczono większą swobodę kształtowania dachów, dopuszczając dachy płaskie i pochyłe. Zwiększono kąt nachylenia dachów do 70°, uwzględniający parametry typowych budynków zabudowy usług turystycznych.

5. Wniosek o zwiększenie wskaźnika zabudowy do wartości 40%.

Sposób rozpatrzenia: **uwaga uwzględniona.**

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 26 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08 miasta Czaplinek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Czaplinku stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08 miasta Czaplinek, nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.