



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia czwartek, 8 grudnia 2022 r.

Poz. 5609

UCHWAŁA NR LIV/489/22 RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII/308/21 Rady Miejskiej w Czaplunku 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek, przyjętego uchwałą Nr XLIII/394/22 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 24 lutego 2022 r. Rada Miejska w Czaplunku uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, dla obszaru o powierzchni około 0,77 ha, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu wyznaczają:

- 1) od północy – północne granice działek nr 479, 427/1, 427/2;
- 2) od zachodu – granica ul. Grunwaldzkiej;
- 3) od południa – granica ul. Poznańskiej;
- 4) od wschodu – granica ul. Piłskiej.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 7) **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;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) zabytki chronione ustaleniami planu miejscowego;
- 6) granice strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 7) symbole 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MN/U**;
- 3) tereny drogi wewnętrznej – **KDW**.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 5) 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 ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego

§ 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 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 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.

4. 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 zamiany działek oraz poprawę ich funkcjonalności, w tym: dostęp komunikacyjny, poprawę kształtu, zapewnienie właściwych warunków funkcjonowania istniejących budynków.

5. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego, określają również zapisy zawarte w Rozdziale 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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:

- 1) MN – jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) ul. Poznańska nr 2-2a – budynek mieszkalny – oznaczony symbolem Z1;
- 2) ul. Poznańska nr 4-4a – budynek mieszkalny – oznaczony symbolem Z2;

- 3) ul. Poznańska nr 6-6a – budynek mieszkalny – oznaczony symbolem Z3;
- 4) ul. Poznańska nr 8-8a – budynek mieszkalny – oznaczony symbolem Z4.

2. Dla zabytków wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, kształtu, gabarytów budynków oraz formy i kształtu dachu z facjată, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy na zasadach określonych w ust 6;
- 2) zakazuje się zmiany historycznych otworów okiennych i drzwiowych w budynku oraz zmiany historycznego podziału stolarki okiennej;
- 3) ustala się zachowanie form detali architektonicznych;
- 4) zakazuje się rozbudowy od frontu budynków oraz boków - w rejonie przybudówki wejściowej;
- 5) zakazuje się ocieplania budynków od zewnątrz - od frontu budynku;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozbudowywana część budynku zabytkowego winna gabarytami, kompozycją elewacji, materiałami i detalem 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 wysokości budynku do tych elementów w budynku zabytkowym,
 - c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być dostosowany do kąta dachu istniejącego budynku zabytkowego,
 - d) formy stolarki okiennej i drzwiowej powinny posiadać parametry elementów zabytkowych.

3. 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.

Rozdział 5.

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

§ 9. 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.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 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-jezdnych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

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

§ 12. 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 obiektów usługowych – 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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;

5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 16. 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 \varnothing 200.

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

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

§ 19. 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.

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

Rozdział 9. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 21. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, o pow. 0,06ha, **2MN**, o pow. 0,03ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – 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) miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. Dopuszcza się lokalizowanie usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie bliźniaczej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,5,
 - b) maksymalna – 1,25;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;
- 7) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: tarasów, werand i ogrodów zimowych.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Poznańskiej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 270 m².

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 270 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

7. 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.

§ 22. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, o pow. 0,12ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,5,
 - b) maksymalna – 1,05;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;
- 6) geometria dachów – dach płaski.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Grunwaldzkiej lub z terenu drogi wewnętrznej 1KDW – ul. Pilskiej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

7. 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 **2MN/U**, o pow. 0,53ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 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) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 0,9;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży – 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;
 - 7) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia lukarni i facjat nie może przekroczyć 25% powierzchni dachu.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Poznańskiej, lub z ul. Grunwaldzkiej, lub z ul. Piłskiej lub terenu drogi wewnętrznej IKDW – ul. Piłskiej.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;
- 3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 20°.

7. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKDW**, o pow. 0,03ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

3. 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.

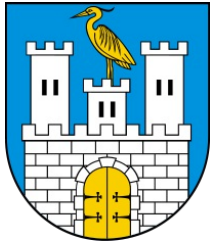
Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

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

Przewodniczący Rady

Michał Olejniczak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

RYSunEK PLANU

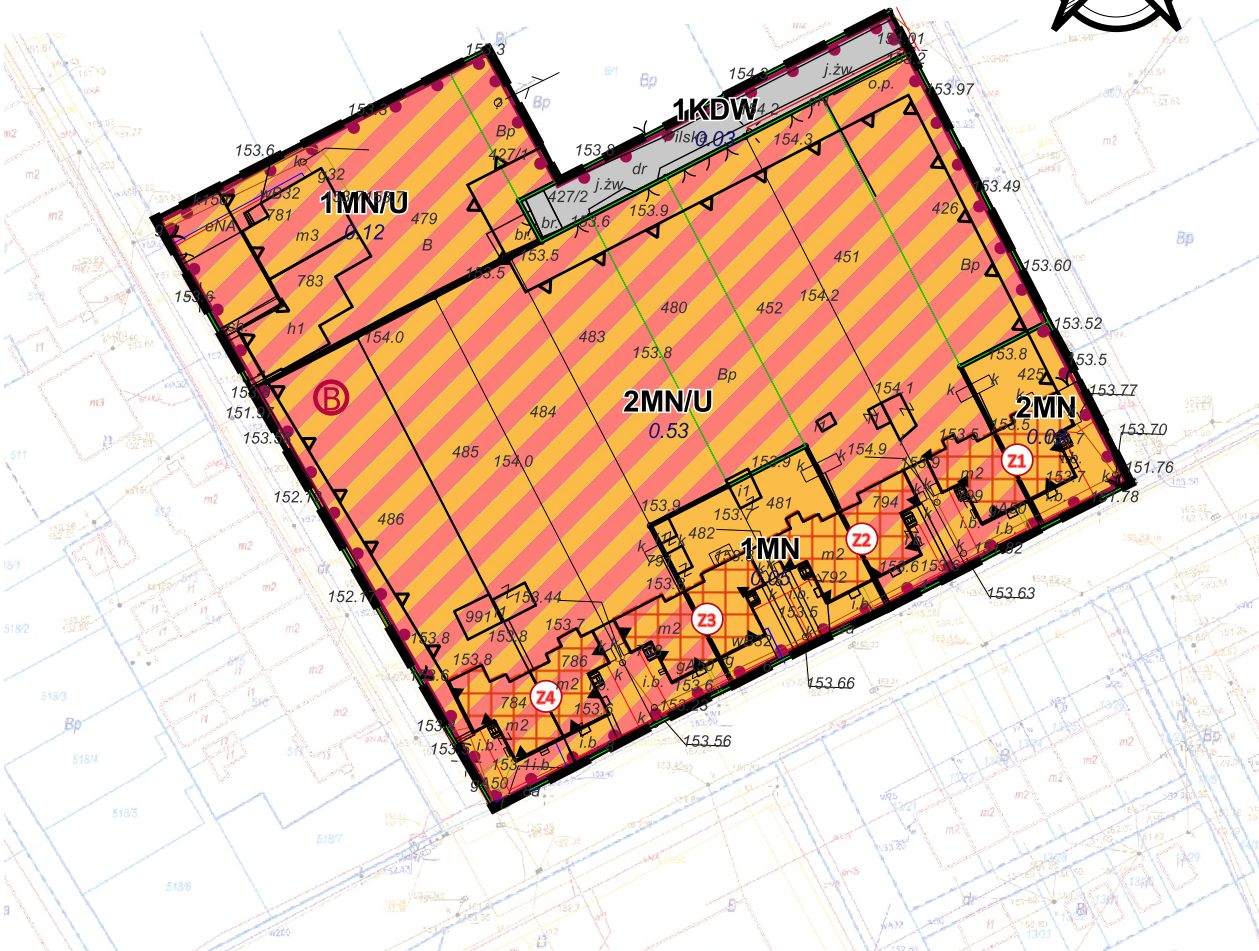
SKALA 1:1000

Układ współrzędnych 2000 STREFA VI - EPSG:2177
Licencja nr GK.6642.1475.2021_3203_CL1
wydana przez Starostę Drawskiego

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Załącznik Nr 1 do
uchwały Nr .../.../22
Rady Miejskiej w Czaplunku
z dnia 2022 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zabytki chronione ustaleniami planu miejscowego
- Granice strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej

Przeznaczenia terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 0,25 Powierzchnia terenów w ha

Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach:
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
- Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Drawska” (PLB320019),
- otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplina, przyjętego uchwałą Nr XLIII/394/22 z dnia 24 lutego 2022 r.

LEGENDA STUDIUM:

I. OGÓLNE

- Granica administracyjna gminy
- Granica administracyjna miasta Czaplina
- Granice obrębów

II. STRUKTURA OSADNICZA

- Czaplina Główny ośrodek gminy
- Ważniejsze miejscowości
- Koloniat Obręby

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny zabudowy zagrodowej
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNF - Tereny zabudowy rezydecyjnej
- MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U - Tereny zabudowy usługowej
- UK - Tereny usług kultury
- UO - Tereny usług oświaty
- UP - Tereny usług publicznych
- US - Tereny usług sportu i rekreacji
- USF - Tereny kultury i kultury fizycznej
- UT - Tereny usług turystyki
- ML - Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- PU - Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług
- PE - Tereny eksploatacji powierzchniowych złóż

- RR - Tereny gospodarstw rybnych
- Tereny lasów
- Tereny dolesień
- ZP - Tereny zieleni urządzonej
- ZD - Tereny ogródków działkowych
- ZC - Tereny cmentarzy
- Tereny użytków rolnych
- Tereny gruntów rolnych objętych ochroną I-III
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KL4 - Teren łądowiska
- KP - Tereny parkingów
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- NU - Tereny usuwania i składowania nieczystości
- PFP - Obszar rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną
- Biogazownie rolnicze
- * Lokalizacja wiatraków
- Strefa oddziaływania wiatraków (stanowiąca 10-krotność wysokości wiatraka)

IV. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- 1. Formy ochrony przyrody**
- Rezerwat przyrody
- 1.RP-Brunatna Gleba
- 2.RP-Brzozowe Bagno koło Czaplina
- 3.RP-Jeziro Prosiwo
- Obszar Natura 2000 PLB320019 - "Ostoja Drawska"
- Obszar Natura 2000 PLH320019 - "Jeziorka Czaplinskie"
- Granica Drawskiego Parku Krajobrazowego

- Otulina Drawskiego Parku Krajobrazowego
- Obszar chronionego krajobrazu - "Pojezierze Drawskie"
- Pomniki przyrody
- Korytarze ekologiczne
- Dolina Parsęty Południowy
- Pojezierze Waleckie-Pojezierze Drawskie

2. Inne

- Granica głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP- Zbiornik międzymorenowy Pila - Wałcz (nr 125)

V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q=10%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q=1%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)

VI. ŚRODOWISKO KULTUROWE

- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- Strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Parki podworskie
- Zabytkowe cmentarze

Granice stref ochrony stanowisk archeologicznych:

- W I
- W II
- W III
- Proponowane granice obszarów kulturowo-krajobrazowych: - OKK18 „Pojezierze Drawskie” - OKK22 „Szwajcaria Połczyńska”

VII. KOMUNIKACJA

1. Układ komunikacyjny

- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L
- Projektowane drogi klasy L, D
- Projektowany przebieg obwodnicy miasta Czaplina i wsi Broczyno

2. Inne

- Linia kolejowa nr 210 (relacji Chojnice - Runowo Pomorskie)
- Międzynarodowe trasy rowerowe
- Krajowe trasy rowerowe
- Szlaki piesze
- Proponowany szlak kajakowy rzeki Drawy
- Szlaki kajakowe

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

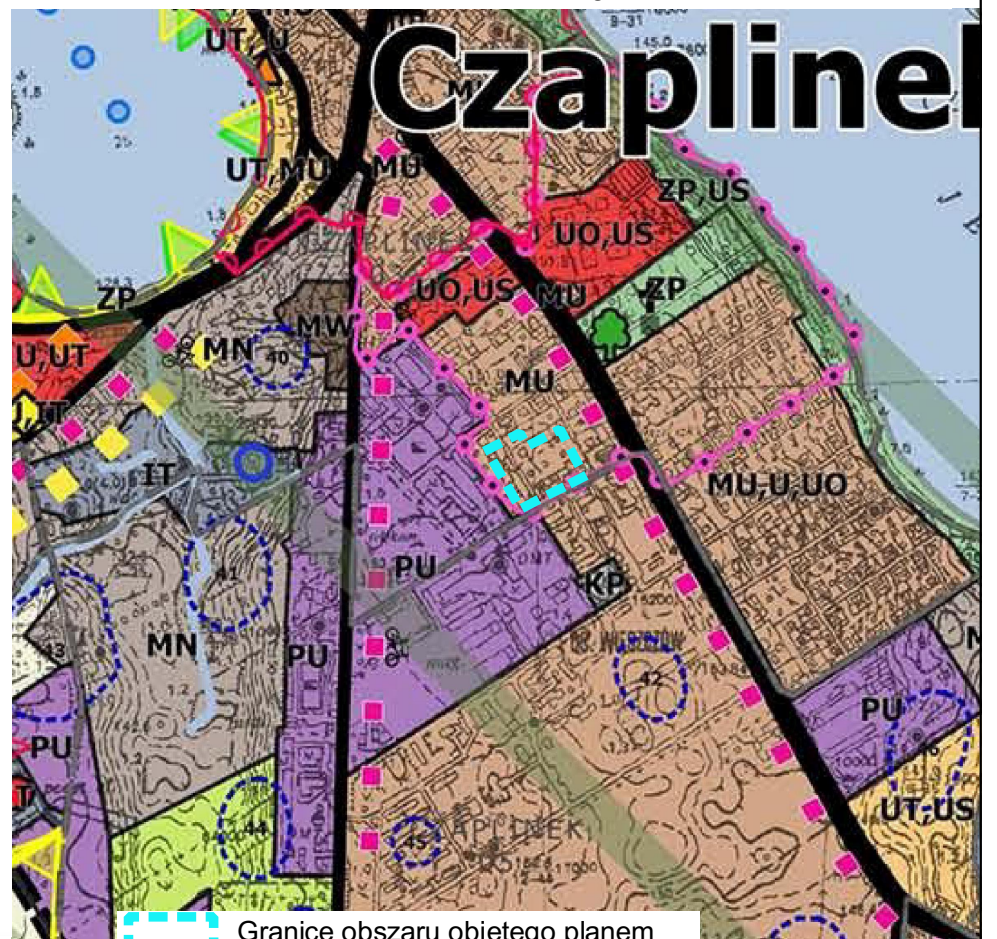
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- Stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ - Główny Punkt Zasilający
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- Stacja gazowa - gaz wysokometanowy
- Oczyszczalnia ścieków
- Przepompownię ścieków sanitarnych
- Ujęcia wody

IX. TERENY ZAMKNIĘTE

- Tereny zamknięte
- Strefy ochronne terenów zamkniętych

X. ZASOBY SUROWCOWE

- Granice udokumentowanych złóż:
- 1.Z - złóż Broczyno
- 2.Z - złóż Łazice
- 3.Z - złóż Karsno
- 4.Z - złóż Lysinin
- 5.Z - złóż Lysinin-pole B
- 6.Z - złóż Piekary
- Granice obszarów i terenów górniczych: 1.OG - OG-Broczyno 2.OG - OG-Łazice



Granice obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/489/22
Rady Miejskiej w Czaplunku
z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplunku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplunek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Czaplunku stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31 sierpnia 2022 r. do 22 września 2022 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 10 października 2022 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 LIV/489/22
Rady Miejskiej w Czaplunku
z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplunku 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miejska w Czaplunku 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 LIV/489/22

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.)