

**UCHWAŁA NR XI/142/11
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 27 października 2011 r.

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

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

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą XXXII/287/2008 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 21 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka dla obszaru działek o następujących numerach 441/2, 442, 436, 465/3, 464, 465/1, 465/2, 437, 413/2, 413/1, 374, 414, 415, 373/2, 373/1, 324, 375/4, 375/3, 375/2, 375/1, 376/1 obręb 03 Czaplinek, stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka, przyjętego uchwałą Nr XXVII/194/2001r. Rady Miasta i Gminy w Czaplinku z dnia 28 września 2001r., zmienionego uchwałą Nr XLIII/372/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 18 września 2009r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka, uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka dla terenu przy ulicy Jeziornej**, obejmujący obszar o powierzchni 1,68 ha, przy ulicy Jeziornej w Czaplinku.

2. Granice planu przedstawione zostały na rysunku zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiekty o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać jako odległość 5,0 m lub jej wielokrotność, natomiast w przypadku, gdy na trasie linii występuje przeszkoda lub linie te są kontynuacją elewacji istniejących budynków, należy je odczytywać, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);

- 4) drzewa do zachowania (ochrony);
- 5) symbole i oznaczenia terenu.

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, określone w §8 i w §17;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**, określone w §14;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, określone w §15;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** określone w §16;
- 5) tereny dróg publicznych, określone w §11 i w §19, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** – ulice dojazdowe, **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 6) tereny ciągów pieszych określone w §11 i w §19, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** – ciągi piesze;
- 7) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, określone w §11 i w §19

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

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

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

6. Ustala się obowiązek kształtowania zabudowy od strony doliny Jeziora Drawsko w sposób harmonijny i tworzący jednolity charakter.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

3. Dla obszaru zmiany planu, wchodzącego w całości w zakres strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, 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 istniejącej zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanej do rejestru lub ujętych w ewidencji) oraz elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej.
- 5) współdziałanie z właściwym organem d/s ochrony zabytków w zakresie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów, urządzeń oraz obszarów chronionych ustaleniami planu w obszarze strefy.

4. Dla obszaru zmiany planu, wchodzącego w całości w zakres strefy ochrony archeologicznej W.III (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) dla obszaru Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 428, ustala się:

- 1) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Ustalenia dotyczące terenów zieleni publicznej **ZP** określono w §17 .

3. Ustalenia dotyczące pozostałych terenów przestrzeni publicznych, w szczególności terenów komunikacji, określono w §11 i w §19 .

Rozdział 6.

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

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

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek na polepszenie warunków działek przylegających.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji teren oznaczony symbolem: **KDD** dla którego ustala się:

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

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) podział na następujące klasy ulic:

- a) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
- b) ulica wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**,

2) podział na następujące kategorie dróg:

- a) ulica dojazdowa jako droga gminna,
- b) ulica wewnętrzna jako droga gminna,

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

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

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

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

- 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
4. W zakresie terenów obsługi komunikacji **KS.2** i **KS.2** ustala się realizację parkingów, zgodnie z rysunkiem planu;
5. W zakresie ciągu pieszo-jezdnego **KX** ustala się realizację przestrzeni publicznej służącej komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem możliwości dojazdu do przylegających posesji;
6. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych.
7. Obszar objęty zmianą planu sąsiaduje bezpośrednio z terenami drogi krajowej nr 20 i drogi wojewódzkiej nr 163, w związku powyższym na terenach bezpośrednio sąsiadujących należy:
 - 1) ilość zjazdów oraz odstępy pomiędzy skrzyżowaniami realizować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);
 - 2) w przypadku ewentualnych przejść infrastruktury technicznej pod drogami realizować metodą przecisku lub przewiertu, bez uszkodzenia nawierzchni jezdni.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

- 1) nakaz odprowadzenia kanalizacji ściekowej wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie kanalizacji ściekowej wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz odprowadzenia kanalizacji ściekowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg – poza jezdniami, ciągów pieszych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 6) dopuszcza się pozostawienie istniejących rozwiązań gospodarki ściekowej dla istniejących obiektów budowlanych do czasu realizacji pełnej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci napowietrznych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;

- 7) lokalizowanie instalacji oświetlenia ulic we wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
- 8) dobór wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.

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

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

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

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

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem MN/U o powierzchni 529 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową z dopuszczeniem realizacji usług ogólnych, gastronomii oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² w parterach budynków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 75% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 5% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 2 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 9,5 m, pod warunkiem dostosowania wysokości do budynku sąsiedniego,
 - c) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 4,0 m;

- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDW,
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Zbożowej 1, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - b) nakaz przywrócenia rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - c) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,
 - d) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
 - e) utrzymanie typu pokrycia dachu (dachówka ceramiczna).

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.1** o powierzchni 1279 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – pierzeją z dopuszczeniem realizacji usług ogólnych oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m² w parterach budynków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 15% powierzchni działki,

- d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m^2 ;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 9,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 40° do 45° ,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m^2 ,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne, przy czym dopuszcza się wydzielania wewnętrzne w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów budowlanych;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulic KDW i KX,
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca,
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Zbożowej 17 i 19, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) utrzymanie wysokości budynku, wysokości elewacji i kąta nachylenia połaci dachowej oraz istniejących poziomów gzymsów,
 - b) utrzymanie ceglanej elewacji (dla budynku przy ulicy Zbożowej 17),
 - c) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - d) utrzymanie podziałów stolarki okiennej z dopuszczeniem adaptacji otworów okiennych w parterach na cele handlowe pod warunkiem zachowania osi otworów okiennych względem wyżej położonych kondygnacji, oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - e) zakaz realizacji okien połaciowych od strony frontowej,

- f) zakaz realizacji lukarn (dla budynku przy ulicy Zbożowej 17),
- g) dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji tylnej pod warunkiem zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej, wysokości elewacji frontowej oraz nieprzekroczenia istniejącej wysokości budynku,
- h) nakaz stosowania tradycyjnej kolorystyki tynków nawiązującej do kolorystyki innych obiektów zabytkowych położonych na tym samym terenie,
- i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW.2 o powierzchni 3773 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji usług ogólnych, gastronomi, biurowo-administracyjnych, usług zdrowia (przychodnia, apteka), usług turystyki oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w parterach budynków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 5 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki ustala się ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia działki 650 m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki (dotyczy frontów od obu przylegających ulic) do 22 m, w przypadku zabudowy pierzejowej dopuszcza się minimalną szerokość frontu do 15 m;

c) dopuszczalny kąt podziału w stosunku do działki drogowej – 90° z tolerancją do 5° od ulicy Złocienieckiej i 20° od ulicy Jeziornej;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Jeziornej, dopuszcza się dojazd z ulicy Złocienieckiej,

b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3;

c) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.1** o powierzchni 1551 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1551 m² łącznie (targowisko miejskie), gastronomię, usługi ogólne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki,

d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,

e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,

f) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 8 m² ;

2) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:

a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,

b) maksymalna wysokość budynku do 5,0 m;

3) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicą prostopadłą do ulicy KDW;

4) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

5) Pozostałe warunki zabudowy:

a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;

6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem wydzieleni wewnętrznych o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² ;

7) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDW,

b) miejsca postojowe należy realizować na terenie KDW oraz KS.1 i KS.2.

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 658m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m² , gastronomię, biurowo-administracyjne, dworzec komunikacji publicznej, parking;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 5% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - f) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - g) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 5 m² ;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich lub stromych;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°,
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
 - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zabrania się wtórnego podziału terenu na działki budowlane;
 - 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.2,
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3.
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.3** o powierzchni 240 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 150 m², gastronomię, usługi biurowo-administracyjne, z dopuszczeniem mieszkania na górnej kondygnacji budynku;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 90% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni,
 - e) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 4 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwuspadowe,
 - b) kąt nachylenia od 25° do 35°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 oraz dojście z ulicy Złocienieckiej (poza granicami planu)
 - b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Złocienieckiej, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
- a) zakaz rozbudowy,
 - b) utrzymanie wysokości budynku, wysokości elewacji,
 - c) utrzymanie ceglanej elewacji,
 - d) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - e) dopuszcza się realizację witryn sklepowych przy zachowaniu osi dotychczasowych otworów okiennych oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - f) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem U.4 o powierzchni 345 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 300 m², gastronomię, usługi biurowo-administracyjne, z dopuszczeniem mieszkań na górnej kondygnacji budynku;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 100% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni,
 - e) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 4 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwuspadowe,
 - b) kąt nachylenia od 25° do 35°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 oraz dojście z ulicy Złocienieckiej (poza granicami planu),
 - b) miejsca postojowe należy realizować na terenie KDD.2 i terenach sąsiednich.
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektu położonego przy ul. Złocienieckiej, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
- a) zakaz rozbudowy,
 - b) utrzymanie wysokości budynku, wysokości elewacji,
 - c) utrzymanie ceglanej elewacji,
 - d) utrzymanie kompozycji i detalu elewacji,
 - e) dopuszcza się realizację witryn sklepowych przy zachowaniu osi dotychczasowych otworów okiennych oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów okiennych, w oparciu o badania architektoniczne,
 - f) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.5** o powierzchni 1018 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, wystawiennictwo, usługi kultury, biurowo-administracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych,
 - f) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 4 m² ;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,

- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy Złocienieckiej (poza granicami zmiany planu),
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe,
 - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
 - a) w podpiwniczeniu budynków dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych i miejsc garażowych,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne;
- 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Jeziornej (poza granicami zmiany planu),
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami **ZP.1** , o powierzchni 2459 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
 - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4;

2. Dla terenu oznaczonego symbolami **ZP.2** , o powierzchni 515 m² oraz **ZP.3** , o powierzchni 212 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
 - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz strefa W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust 3 i 4.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. W zakresie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD** ustala się:

- 1) 9parametry ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry ulicy, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
- 5) utrzymuje się istniejące parametry ulicy, a w przypadku jej przebudowy, zgodnie z pkt.4.;
- 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 .

2. W zakresie drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

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

3. W zakresie ciągu pieszo-jezdnego **KX** ustala się:

- 1) parametry w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 .

4. W zakresie terenów obsługi komunikacji **KS.1** o powierzchni 523 m² i **KS.2** o powierzchni 409 m² ustala się realizację parkingów bez prawa zabudowy kubaturowej, z dostępem komunikacyjnym wyłącznie od strony drogi wewnętrznej **KDW** .

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

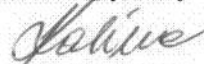
§ 22. W granicach objętych ustaleniami planu traci moc plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek uchwalony uchwałą Nr XVI/106/96 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 15 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 38, poz. 111 oraz Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

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

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

Przewodniczący Rady



Bogdan Kalina

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/142/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Cz Jeziorna zał1 do XI 142 11 format297x420 publikacja

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/142/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Cz Jeziorna zał2 do XI 142 11 formatA3

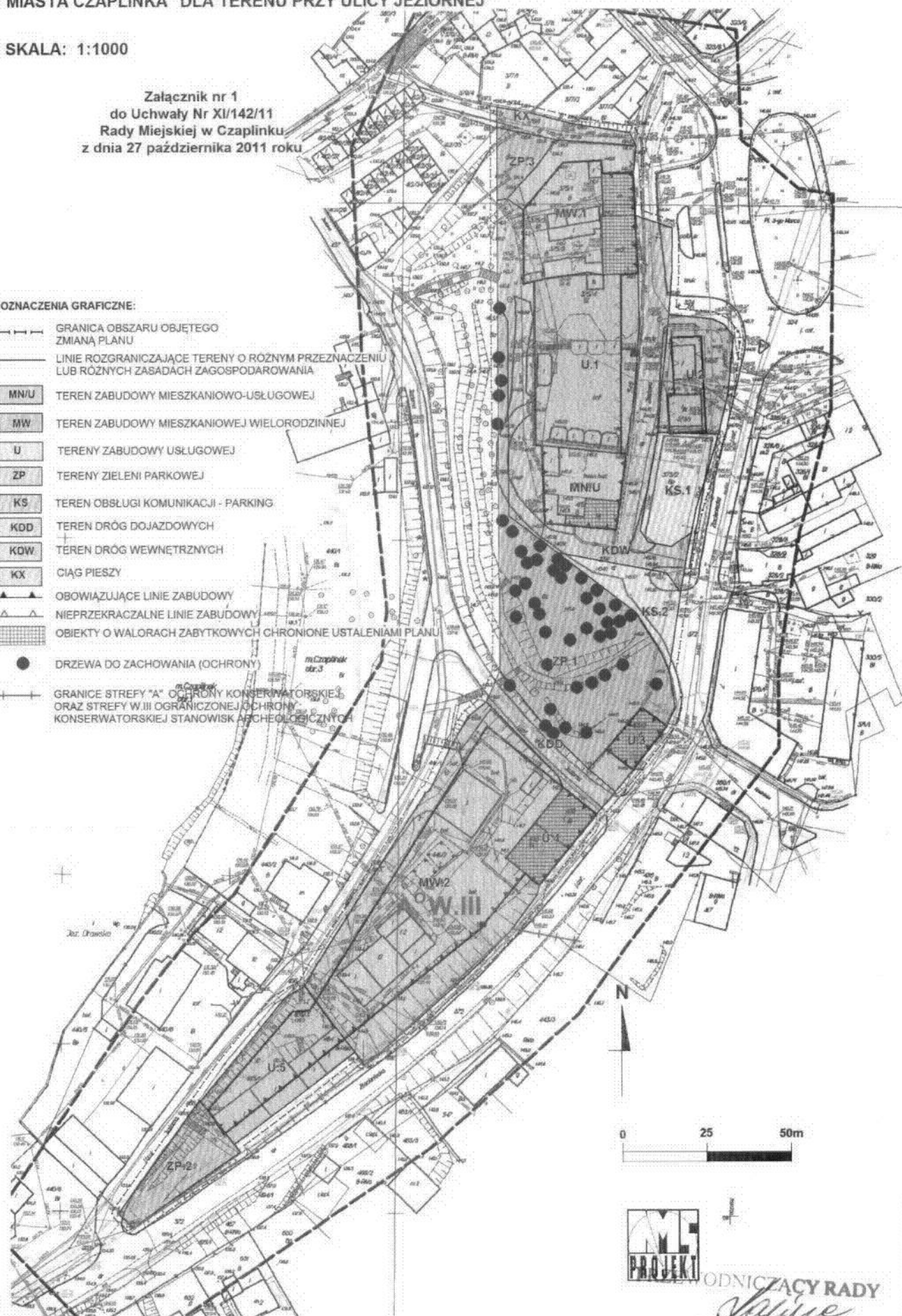
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZAPLINKA "DLA TERENU PRZY ULICY JEZIORNEJ"**

SKALA: 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/142/11
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 27 października 2011 roku

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- KS TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKING
- KDD TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX CIĄG PIESZY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▨ OBIEKTY O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- DRZEWIA DO ZACHOWANIA (OCHRONY)
- + GRANICE STREFY "A" OCHRONY KONSERVATORSKIEJ ORAZ STREFY W.III OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERVATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



ODNIOZACY RADY

Bogdan Kalina
Bogdan Kalina

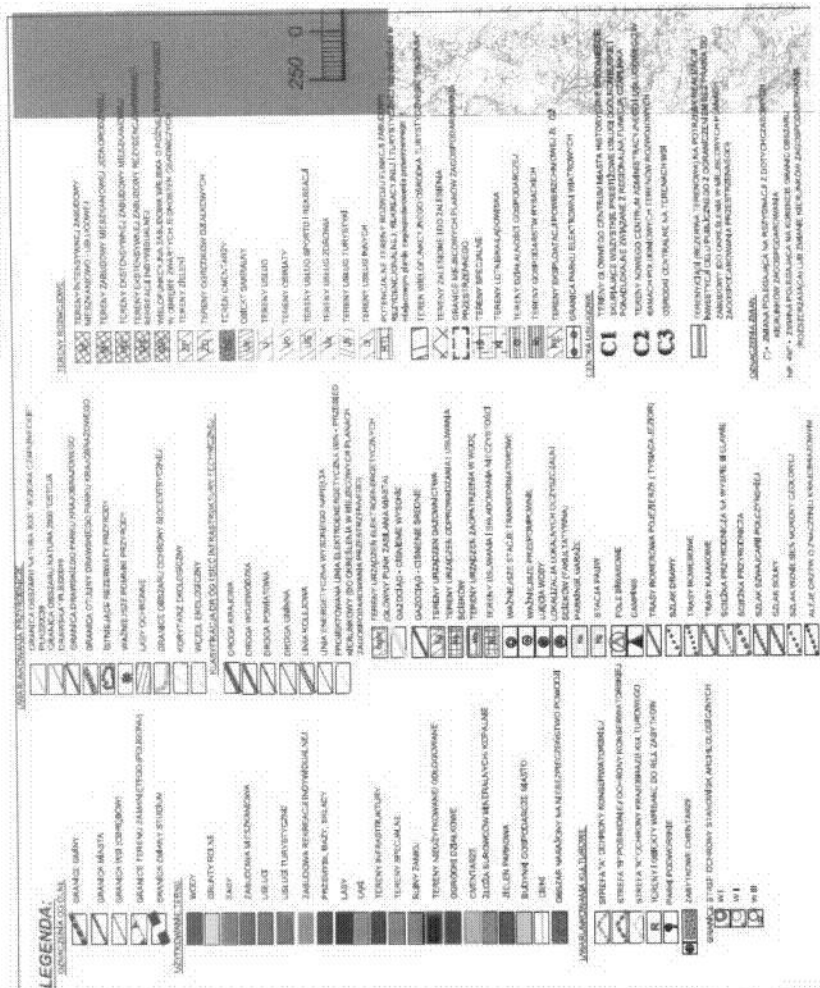
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XI/142/11 Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 27 października 2011r.

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czajlinek dla terenu objętego zmianą planu

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kalina
Bogdan Kalina

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/142/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

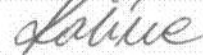
z dnia 27 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka „dla terenu przy ulicy Jeziornej”.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY



Bogdan Kalina

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/142/11

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 27 października 2011 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kalina

Bogdan Kalina