

**UCHWAŁA NR XIII/120/15
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek 307, 308, 309/1, 309/2 i 310 obr. 02 Czaplinek

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

Rozdział 1.

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr IV/19/14 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek 307, 308, 309/1, 309/2 i 310 obr. 02 Czaplinek i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek, przyjętego uchwałą Nr XLIII/372/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 18 września 2009 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, zwany dalej planem miejscowym lub planem, obejmujący obszar położony w Czaplinku o powierzchni 0,7865 ha, który stanowią działki ewidencyjne 307, 308, 309/1, 309/2 i 310 obr. 02 Czaplinek, oznaczony na rysunku planu.

§ 2.

Integralnymi składnikami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4.

Rozdział 2.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

Zasady konstrukcji planu miejscowego.

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

- 1) przepisów wstępnych;
- 2) przepisów ogólnych;
- 3) przepisów szczegółowych;
- 4) przepisów końcowych.

2. W tekście i na rysunku planu miejscowego stosuje się oznaczenia literowe jako symbol przeznaczenia terenu.

3. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.

4. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów.

§ 4.

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbol:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UT – teren zabudowy usług turystycznych.

§ 5.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 6.

Ileć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście planu, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy, mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy; przedsionki, balkony, tarasy i schody wejściowe mogą być wysunięte od budynku 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i otwartych zbiorników wodnych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnią zabudowy jest powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w obrysie zewnętrznym ścian;
- 5) rozbudowa – należy przez to rozumieć nadbudowę i dobudowę do istniejącego obiektu budowlanego;
- 6) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu stropu wraz z ociepleniem i jego pokryciem.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, blachy metalowej, tworzyw sztucznych; wysokość ogrodzeń do 2 m;

- 2) do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, które nie narusza przepisów prawa;
- 3) w obrębie działek budowlanych zlokalizować miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji;
- 4) zabrania się stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach budynków następujących pokryć: blachy falistej i trapezowej, płyt eternitu;
- 5) zakazuje się stosowania zewnętrznych reklam wielkoformatowych zarówno w formie na trwałe posadowionej w gruncie, jak i naściennych czy montowanych tymczasowo;
- 6) dopuszcza się stosowanie tablic i szyldów, montowanych na ścianie budynku lub ogrodzeniu od strony ulicy, o łącznej powierzchni 1 m².

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W projektowaniu uwzględnić położenie terenów objętych planem w:

- 1) obszarze Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB 320019, będącego obszarem specjalnej ochrony ptaków;
- 2) obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”;
- 3) otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Na w/w terenach należy przestrzegać zasad zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazów określonych m.in. w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, uchwale Nr XXXII/437/14 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1637), uchwale Nr XXXVII/499/14 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie Drawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2919) oraz zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2674).

3. W związku z występowaniem w obszarze opracowania i w sąsiedztwie obszarów chronionych należy tak postępować, ażeby nie spowodować w ich obrębie:

- 1) pogorszenia stanu stwierdzonych w granicach ww. obszarów chronionych siedlisk przyrodniczych oraz chronionych gatunków, w tym siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000;
- 2) negatywnego wpływu na gatunki, dla których ochrony wyznaczone zostały obszary Natura 2000 oraz na stwierdzone gatunki chronione prawem krajowym;
- 3) pogorszenia integralności obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami.

4. Zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, do prac takich nie zalicza się prac ziemnych związanych z posadowieniem projektowanych budynków i obiektów budowlanych.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej – nie wyznaczają się terenów publicznych.

§ 10.

Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. – nie ustala się.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługa komunikacyjna terenów w oparciu o ul. Brzozową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych należy zlokalizować w obrębie każdej z działek przyjmując:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 miejsca postojowe wliczając miejsca garażowania;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami turystycznymi - minimum 2 miejsca postojowe wliczając miejsca garażowania dla części mieszkalnej, oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdy pokój gościnny;
 - 3) zabudowa usług turystycznych – 1 miejsce na każdy pokój gościnny;
 - 4) ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1- jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40.

§ 12.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się budowę nowej oraz likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej jak również wprowadzenia rozwiązań i elementów nowych i zamiennych.

2. Obiekty budowlane oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie i na terenie opracowania sieci wodociągowej przewodami o średnicy min. 50 mm, zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych oraz rozmieszczenie hydrantów zgodnie z zapotrzebowaniem w obliczu planowanego zagospodarowania.

4. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą na terenie opracowania i w sąsiedztwie sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
- 3) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków komunalnych.

5. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) na terenach niezabudowanych i nie powodujących zanieczyszczenia wód - na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów zabudowanych i mogących zanieczyścić wody zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci zlokalizowanej w obrębie planu i poza obszarem opracowania planu oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną.

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz poprzez sieć istniejącą w sąsiedztwie, poza terenem opracowania, przewodami o średnicy min. 63 mm.

8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się ogrzewanie indywidualne wykorzystujące urządzenia zasilane: gazem, energią elektryczną lub innymi paliwami spełniającymi wymogi ochrony środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń oraz pochodzącymi ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej - lokalizacja sieci telekomunikacyjnych i światłowodowych poza obszarem, w sposób umożliwiający podłączenie wszystkich budynków, sieci należy realizować jako kablową, podziemną lub bezprzewodową.

10. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów stałych zgodnie uchwałą Nr XXIV/298/12 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czaplinek
- 2) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

11. Ustalenia w zakresie melioracji – na obszarze objętym planem miejscowym nie występują wody płynące, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych.

12. Ustalenia w zakresie projektowanego lotniska Czaplinek - Broczyno – w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych - stosować się do przepisów odrębnych.

13. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej – w sprawie warunków przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych – stosować się do przepisów odrębnych.

§ 13.

Ze względu na brak występowania w obszarach objętych ustaleniami planu przedmiotów poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) terenów górniczych,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

Rozdział 3.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN, UT obowiązują następujące ustalenia.

1. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne z wbudowaną funkcją obsługi turystów;
- 3) budynki usług turystycznych;
- 4) zaplecza gospodarcze, garażowe oraz związane z zapleczem świadczonych usług;
- 5) zachować zgodnie z przepisami odrębnymi odległości od sieci infrastruktury technicznej lub ją przebudować.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami turystycznymi oraz zabudowa usług turystycznych:
 - a) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - b) dachy budynków skośne – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;
- 2) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz związana z zapleczem świadczonych usług;

- a) wysokość zabudowy – do 6,0 m,
 - b) dachy budynków skośne – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla wszystkich budynków nie więcej niż jedna kondygnacja podziemna;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących na terenie planu obiektów.

3. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

4. Zasady podziału nieruchomości - dopuszcza się wtórny podział działek przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) przy zapewnieniu bezpośredniego zjazdu z ul. Brzozowej.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

Na obszarze objętym uchwałą traci moc miejscowy plan 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).

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 17.

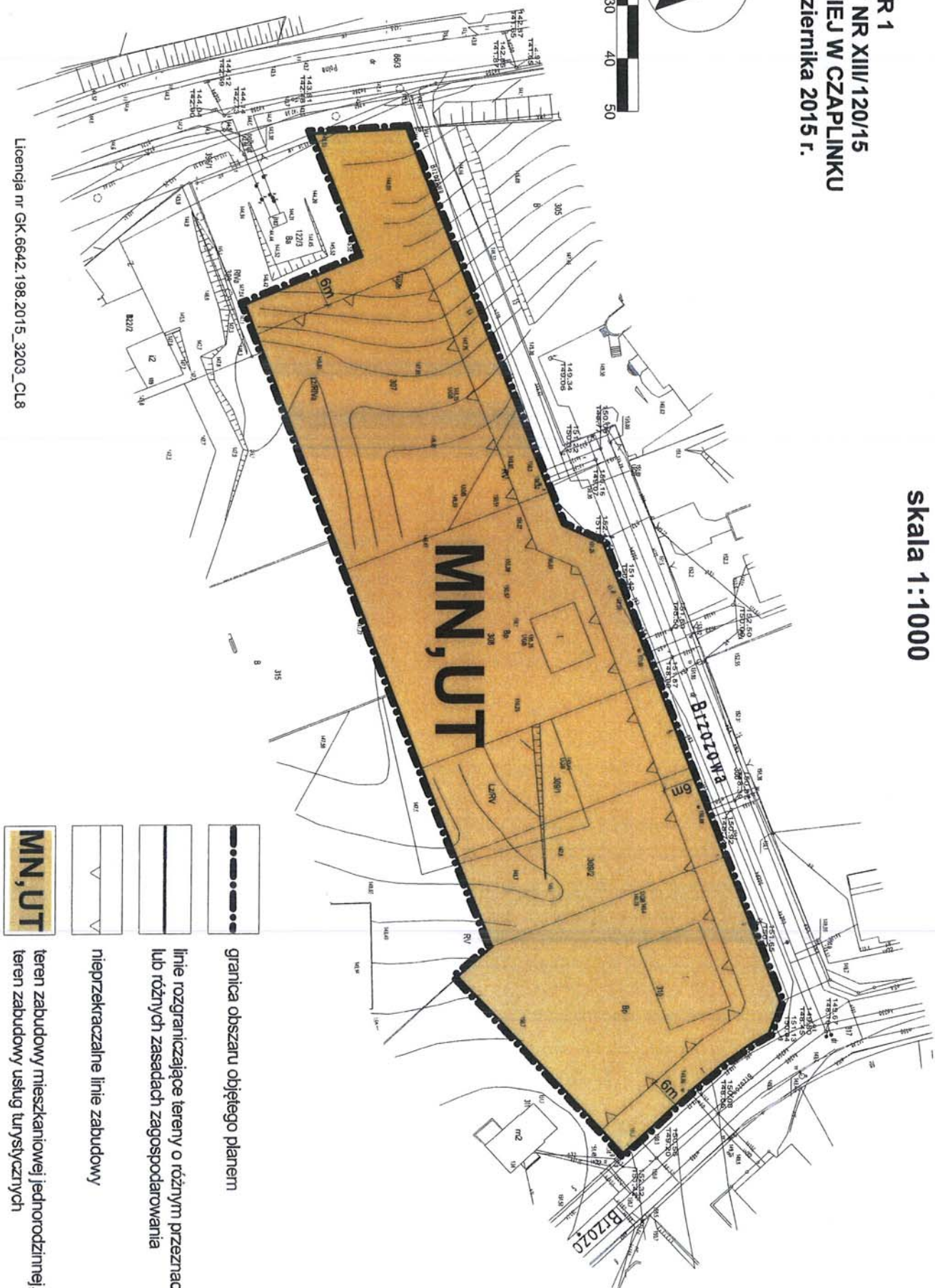
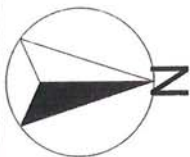
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Wacław Mierzejewski

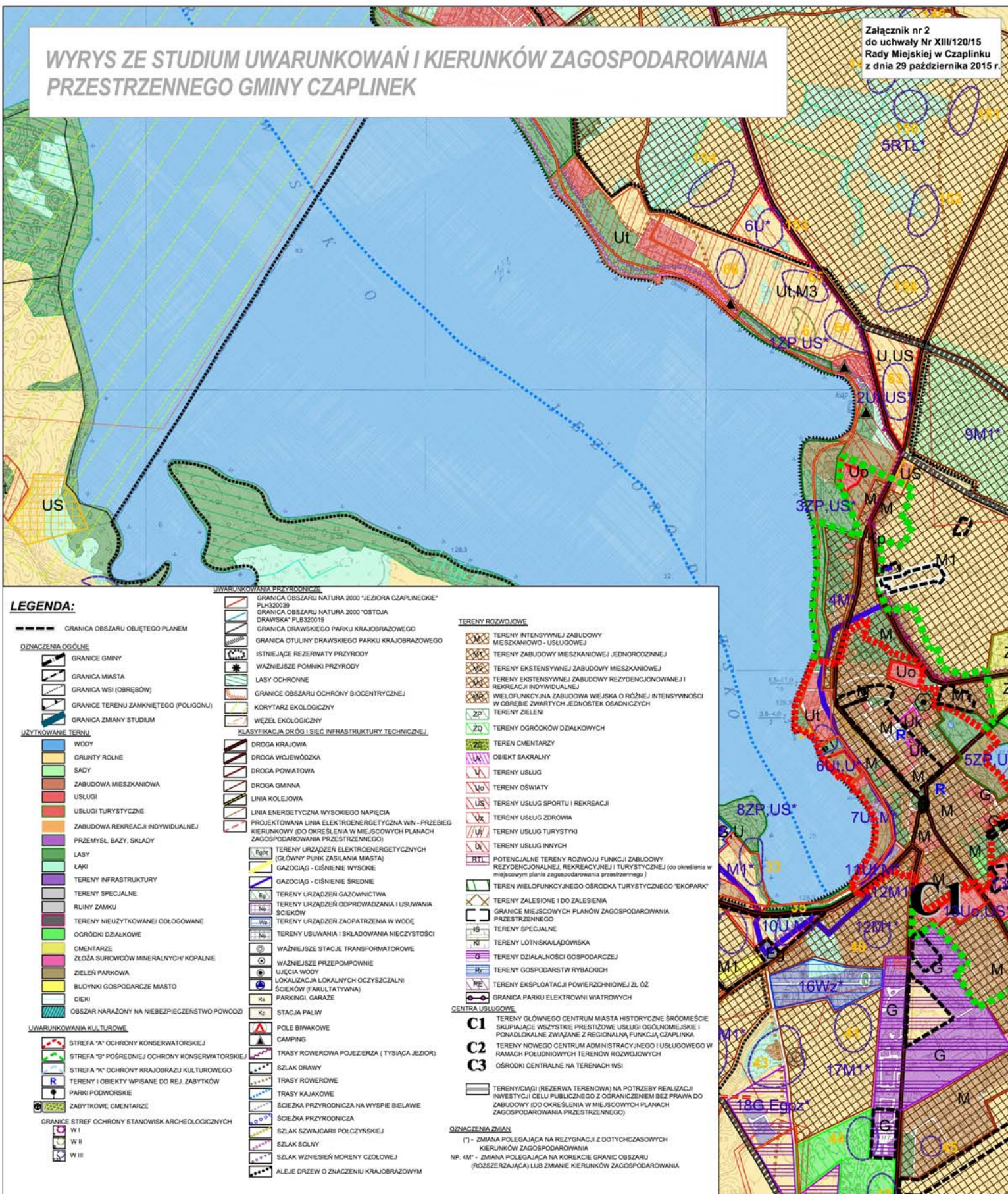
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK DLA DZIAŁEK 307, 308, 309/1, 309/2, 310, OB. 02 W CZAPLINKU skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIII/120/15
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU
z dnia 29 października 2015 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIII/120/15
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 29 października 2015 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/120/15
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 29 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIII/120/15
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 29 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek 307, 308, 309/1, 309/2 i 310 obr. 02 Czaplinek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska w Czaplinku stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.