

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZAPLINEK

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZAPLINEK**

„teren u zbiegu ulic Poznańskiej i Pławieńskiej”

CZAPLINEK, luty 2009 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski – główny projektant
upr. urb. nr 1485/96, ZOIU Z-292

mgr inż. Urszula Arciuszkiewicz - Rachuta

mgr inż. Karol Jaworski

mgr Marcin Rachuta

Tomasz Sapiński

Opracowanie: Integra Sp. z o.o. Złocieniec

NR XXXV/308/2009
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU
z dnia 10.02.2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413), Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą nr VIII/60/07 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka uchwalonego 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), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek przyjętym uchwałą nr XXVII/194/2001 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 28 września 2001 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinka obejmującą obszar o łącznej powierzchni 2,31 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się podział obszaru zmiany planu, o którym mowa w § 1, na tereny określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: **1MW; 2U,P.**

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) na rysunku zmiany planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów o których mowa w § 1 ust. 4:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) U,P – teren zabudowy usługowej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych określono w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) wysokość zabudowy pomocniczej (gospodarczej, garażowej) – 1 kondygnacja + poddasze nieużytkowe, nie wyżej niż 5 m nad poziom terenu;
- 3) geometria dachów dla budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych została określona w dalszych ustaleniach dla poszczególnych terenów; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla budynków garażowych;
- 4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym;
- 5) nowe budynki gospodarcze i garażowe o wysokość 1 kondygnacji + poddasze nieużytkowe;
- 6) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 7) nową zabudowę (budynki) lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,3 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
 - c) innych elementów tj. przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice: do 1,3 m,
 - d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 9) zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących z wyłączeniem pylonów reklamowych na terenie 2U,P;
- 10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych przy czym:
 - a) łączna powierzchnia nośnika, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2 m²,
 - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków i parkanów,
 - c) dotyczy prowadzonej na terenie nieruchomości swojej działalności;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty zmianą planu położony w całości w otulinie Drawskiego Parku Krajobrazowego, Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i obszarze Natura 2000 „Ostoja Drawska” - realizacja inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na obszarze zmiany planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice (poza granicami zmiany planu);
- 2) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych podanych w pkt. 3, z uwzględnieniem warunków technicznych

- określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
- a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - e) dla budynków wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 4) obszar zmiany planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej powiązane z istniejącym systemem miejskim, zapewniającym możliwość podłączenia do niej terenów w zakresie:
- a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
 - e) sieć telefonicznej – skablowanej, podziemnej,
 - f) sieci gazowej,
- 5) w zakresie wodociągu ustala się –rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej (Ø80 - Ø250); alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych na terenie miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej tłocznej i grawitacyjnej(Ø63 - Ø250)
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej (Ø200 - Ø500);
- 8) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące poza granicami zmiany planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe; dopuszcza się realizację nowej stacji transformatorowej na terenie 2U,P;
- 9) w zakresie sieci telefonicznej ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telefonicznej kablowej podziemnej;
- 10) w zakresie sieci gazowej ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci miejskiej (Ø63 - Ø150);
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych;
- 12) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadową miasta na składowisko odpadów.

§ 7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu, tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane w dotychczasowy sposób.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przed realizacją ustaleń planu na terenie 2U,P należy w całości wypełnić odstępstwo od zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MW,U** o powierzchni 0,36 ha,

- 1) przeznaczenie terenu –teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej (w tym handel), w ramach terenu dopuszcza się realizację parkingów;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział terenu na następujących warunkach:
 - min. szerokość frontu działki – 30 m,
 - min. powierzchnia działki – 1500 m²;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, do 10,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30°- 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z ulicy położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) woda – z sieci wodociągowej położonej w przyległej ulicy,
 - c) energia elektryczna- z sieci elektroenergetycznej położonej w przyległej ulicy,
 - d) gaz – z sieci gazowej położonej w przyległej ulicy,
 - e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w przyległej ulicy,
 - f) wody opadowe – rozsączane w ramach terenu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0 %.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2U,P** o powierzchni 1,95 ha,

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz dalszych podziałów za wyjątkiem wydzielenia (na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej) działki o minimalnej powierzchni 70 m² i minimalnej szerokości frontu – 10 m;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, do 10,0 m,
 - b) geometria dachu – dach pochyły dwu- lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia dachu – 30°- 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 % powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd - z ulic położonych poza granicami zmiany planu,
 - b) woda – z sieci wodociągowej położonej w przyległych ulicach,
 - c) energia elektryczna- z sieci elektroenergetycznej położonej w przyległych ulicach,
 - d) gaz – z sieci gazowej położonej w przyległych ulicach,
 - e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w przyległych ulicach,
 - f) wody opadowe – do sieci kanalizacji deszczowej położonej w przyległych ulicach;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 11. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą 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) zmieniony uchwałą Nr VI/37/2007 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 9 marca 2007 w sprawie uchwalenia zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla terenu obejmującego obszar oznaczony działką nr ewid. 10/29, położony w obrębie 03 Czaplinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 50, poz. 738) oraz zmieniony uchwałą Nr XXVI/226/2008 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 75 poz. 1636)

§ 12. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Czaplinku.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czaplinek.

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