

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie 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. z 2022 r. poz. 503, z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/189/20 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, Rada Miejska w Czaplunku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek przyjętego uchwałą Nr XLIII/384/22 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 24 lutego 2022 r., zwany dalej „planem”.

2. Granice planu miejscowego przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załączniki 1-5 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, opracowany w skali 1 : 1 000, wraz z wyrysami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek, stanowiący załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplunku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplunku 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 7 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 8 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 16°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16° do 45°, dwu- lub wielospadowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta

przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.
- 8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się:

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,
- c) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: MW,
- d) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem: MW/U,
- e) usługowej, oznaczony symbolem: U,
- f) usługowej – usług turystyki, oznaczone symbolami: 1Ut, 2Ut,
- g) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;

2) tereny zieleni i wód:

- a) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: WS,
- b) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: ZP;

3) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
- b) publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem: KDxs,
- c) publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem: KDx.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji z palety białej, szarej, beżowej oraz materiały takie jak cegła, kamień i drewno, w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej, antracytowej i ich pochodnych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
- d) lokalizację dojazdów,
- e) lokalizację dojazdów.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej i pod szpitale w mieście;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami Ut, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia §5 i §9.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologicznego i strefy „W III”, obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu.

2. dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar wpisany do rejestru zabytków jako chroniony średniowieczny układ urbanistyczny pod nr rej. 438 z 19.03.1965 r.:

- 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 terenach sąsiednich,
- 5) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach.

3. W granicach stanowiska archeologicznego nr 14, AZP 28-21/44 i strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych inwestorów obowiązują:

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

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych oraz teren oznaczony symbolem ZP, jako tereny ogólnodostępne;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Drawska”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 2) dla części obszaru, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000: obszar ochrony siedlisk „Jeziora Czaplinskie”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 3) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 4) dla części obszaru, ze względu na położenie w granicach Drawskiego Parku Krajobrazowego, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 5) dla części obszaru, ze względu na położenie w granicach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu MN:

- w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>,
- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

b) dla terenów 1-5MN/U, 7-9MN/U: 1000 m<sup>2</sup>,

c) dla terenu 6MN/U:

- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

d) dla terenu MW: 1500 m<sup>2</sup>,

e) dla terenu MW/U: 1500 m<sup>2</sup>,

f) dla terenu U: 1000 m<sup>2</sup>,

g) dla terenów Ut: 1500 m<sup>2</sup>,

h) dla terenu P/U: 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów 1-5MN/U, 7-9MN/U: 18,0 m,

b) dla terenu 6MN/U:

- w przypadku zabudowy bliźniaczej: 10,0 m,
- w przypadku zabudowy wolnostojącej: 18,0 m,

c) dla terenu MW: 25,0 m,

d) dla terenu MW/U: 25,0 m,

- e) dla terenu U: 20,0 m,
  - f) dla terenów Ut: 25,0 m,
  - g) dla terenu P/U: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) w strefach kontrolowanych w szczególności nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, przy czym w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDG – klasy głównej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej,
- 2) tereny komunikacji: KDxs – publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 3) tereny komunikacji: K Dx – publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych znajdujących się w granicach planu lub poza jego granicami, przy czym obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 20 oraz dróg wojewódzkich nr 163 i 177 zlokalizowanych poza granicami planu, wyłącznie poprzez istniejące zjazdy i włączenia, przy czym dla terenu 2MN/U, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy indywidualne wyłącznie istniejących budynków mieszkalnych;
- 7) na działce zajmowanej przez budynek, dla nowych i rozbudowywanych budynków, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, usług turystycznych,
  - d) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. c,
  - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej,
  - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
  - g) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. c-f;
- 8) na każdym z terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, garażach naziemnych i podziemnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zastosowanie następujących parametrów dla planowanej sieci infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa DN od 50 mm;

- grawitacyjna sieć kanalizacji sanitarnej DN od 150 mm;

- tłoczna sieć kanalizacji sanitarnej DN od 50 mm;

- sieć kanalizacji deszczowej DN od 200 mm;

- sieć gazowa DN od 32 mm;

- dla pozostałych sieci infrastruktury technicznej nie określa się parametrów;

c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,

g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m<sup>2</sup>,

l) zaopatrzenie w gaz: z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

m) projektowanie i budowę obiektów budowlanych zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,

b) na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków, stacji transformatorowych itp., powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej o minimalnej powierzchni 16 m<sup>2</sup>,

**§ 14.** Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN (rysunek planu – załącznik nr 1):

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- budynków pomocniczych,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,05,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

k) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 2MN (rysunek planu – załącznik nr 3):

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- budynków pomocniczych,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,03 do 1,5,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m,

- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

k) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,

l) w granicach strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: IMN/U (rysunek planu – załącznik nr 2),

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej nieuciążliwej albo mieszkalno-usługowej,
- budynków pomocniczych,

b) lokalizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: od 0,03 do 1,5,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 10,0 m,

h) geometrię połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,



k) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

l) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,

2) dopuszcza się lokalizację: a. jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowym, b. zabudowy w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granic działki sąsiedniej.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U (rysunek planu – załącznik nr 3):

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej nieuciążliwej albo mieszkalno-usługowej,
- budynków pomocniczych, w tym także w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granic działki sąsiedniej,

b) lokalizację zabudowy wolnostojącej, przy czym dla budynków pomocniczych, dopuszcza się formę bliźniaczą,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: od 0,03 do 1,05,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

h) geometrię połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

l) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,

m) dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U w granicach stanowiska archeologicznego lub w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z § 7;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowym.

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 6MN/U (rysunek planu – załącznik nr 3):

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej,
- budynków pomocniczych,

b) lokalizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,03 do 1,05,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

k) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,

l) w granicach stanowiska archeologicznego i w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granic działki sąsiedniej,

b) jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowym.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MW (rysunek planu – załącznik nr 3):

1) ustala się:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 2,5,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 15,0 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - f) geometrię połączeń dachowych: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,
  - i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,
  - j) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%,
  - k) w granicach stanowiska archeologicznego i w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MW/U (rysunek planu – załącznik nr 3):

1) ustala się:

a) lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej, usługi oświaty,
- istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego,
- budynków pomocniczych,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,03 do 2,0,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 12,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,

f) geometrię połączeń dachowych:

- budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

j) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%,

k) w granicach stanowiska archeologicznego i w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, usługowym, mieszkalno-usługowym.

8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: U (rysunek planu – załącznik nr 3), ustala się:

1) lokalizację:

- a) zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej,
- b) budynków pomocniczych,

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8,

5) wysokość:

- a) budynku usługowego: nie więcej niż 10,0 m,
- b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 5,0 m,
- c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,

6) geometrię połaci dachowych:

- a) budynku usługowego i pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

8) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,

9) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

10) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem IUt (rysunek planu – załącznik nr 2), ustala się:

1) lokalizację:

- a) zabudowy usługowej – usług turystyki, w tym usług gastronomicznych, sportu i rekreacji, w zabudowie wolnostojącej, przy czym w przypadku realizacji budynku usług gastronomicznych jako budynku wolnostojącego, jego powierzchnia nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>,
- b) budynków pomocniczych,

2) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,

4) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,9,

5) wysokość:

- a) budynku usługowego: nie więcej niż 9,0 m,
- b) budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
- c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

6) geometrię połaci dachowych:

- a) budynku usługowego i pomocniczego: dach stromy,

- b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,
- 10) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,
- 11) dla terenu 1Ut, w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) zasady zgodne z § 7,
  - b) zakaz lokalizacji masztów antenowych.

10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 2Ut (rysunek planu – załącznik nr 5), ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) zabudowy usługowej – usług turystyki, w tym usług gastronomicznych, w zabudowie wolnostojącej, przy czym w przypadku realizacji budynku usług gastronomii jako budynku wolnostojącego, jego powierzchnia nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) budynków pomocniczych,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,9,
- 5) wysokość:
  - a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m,
  - b) budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,0 m,
  - c) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
- 6) geometrię połączy dachowych:
  - a) budynku usługowego i pomocniczego: dach stromy,
  - b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,
- 10) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%,
- 11) dla terenu 1Ut, w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, zasady zgodne z § 7.

11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: P/U (rysunek planu – załącznik nr 4), ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, garaży,
  - b) budynków pomocniczych,
- 2) zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku realizacji wyłącznie budynków garażowych na osobno do tego celu wyznaczonych działkach, dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy: 100%,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku realizacji wyłącznie budynków garażowych na osobno do tego celu wyznaczonych działkach, dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0%,
- 5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,0,
- 6) wysokość:
- a) dla istniejących budynków garażowych: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m,
  - b) dla pozostałych: nie więcej niż 10,0 m,
- 7) geometrię połaci dachowych:
- a) dach stromy lub dach płaski,
  - b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków
  - c) 8) , naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 7, 8, 9,
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,
- 11) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%.

12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbole: WS (rysunek planu – załącznik nr 2):

- 1) ustala się:
- a) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez przyległe tereny IUt,
  - c) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 0%;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) przystani,
  - c) pomostów.

13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem ZP, ustala się:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zieleni urządzonej,
  - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 85% powierzchni terenu,
  - c) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 6,

d) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 0%;

2) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację urządzeń rekreacji, takich jak siłownie zewnętrzne itp.

14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD (rysunek planu – załącznik nr 3), ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
  - l) dla terenów 2KDD, 3KDD, w granicach stanowiska archeologicznego i w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7;
- 5) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDxs (rysunek planu – załącznik nr 3) ustala się:

- 1) teren komunikacji publicznej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 0%;
- 5) w granicach stanowiska archeologicznego i w strefie "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady zgodne z §7.

16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDx (rysunek planu – załącznik nr 3), ustala się:

- 1) teren komunikacji publicznej – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

25 0 25 50 m

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr ....  
Rady Miejskiej w Czaplunku  
z dnia ...



## OZNACZENIA

OGÓLNE:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OBZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- OBSZARU NATURA 2000: OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA DRAWSKA"
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"
- OTULINY DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK  
SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



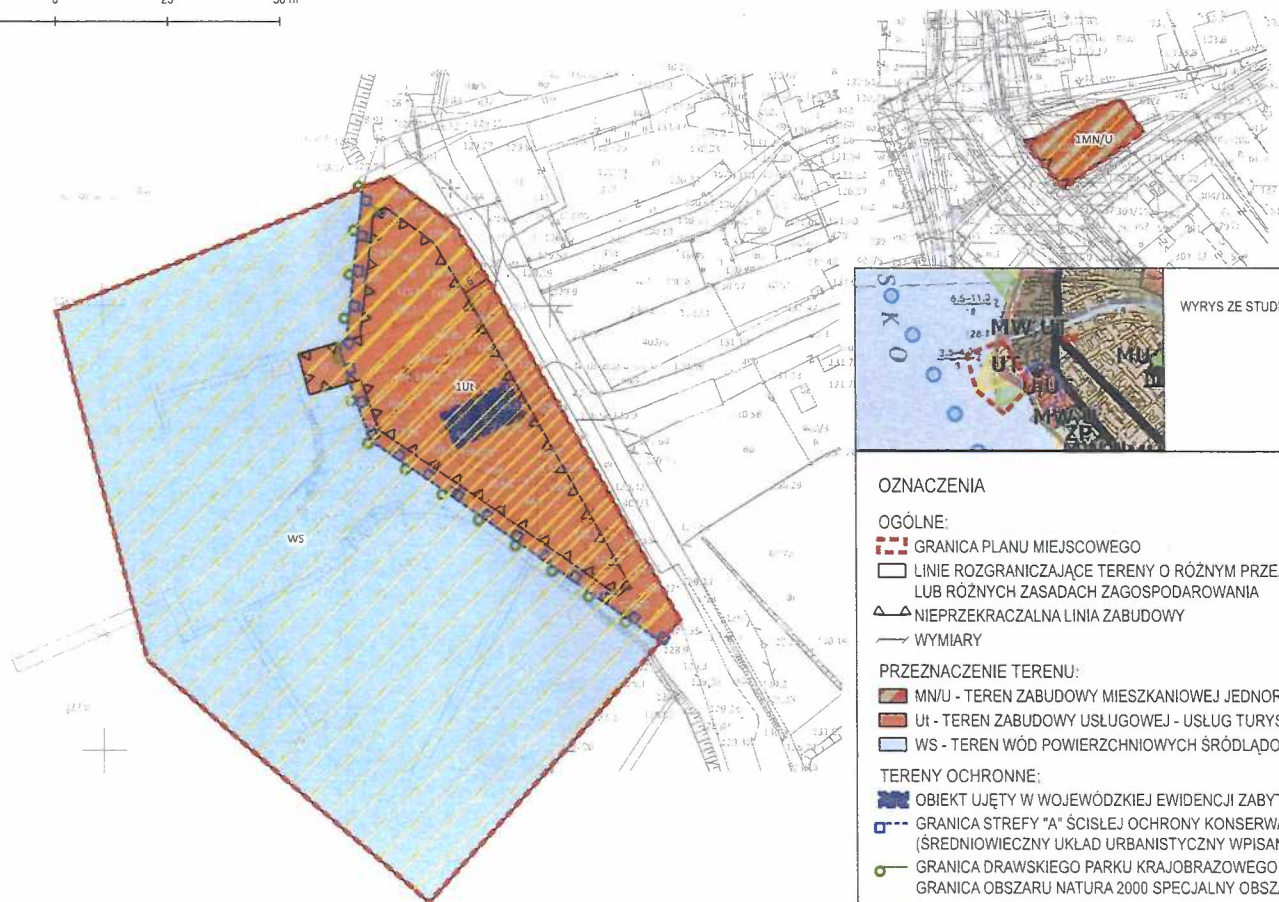


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Czaplínku  
z dnia ...

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK  
SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA

OGÓLNE:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- UR - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY OCHRONNE:

- OBIEKT UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (ŚREDNIOWIECZNY UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW)
- GRANICA DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 SPECJALNY OBSZAR OCHRONY "JEZIORA CZAPLINECKIE" OTULINA DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- OBSZARU NATURA 2000: OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA DRAWSKA"
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"

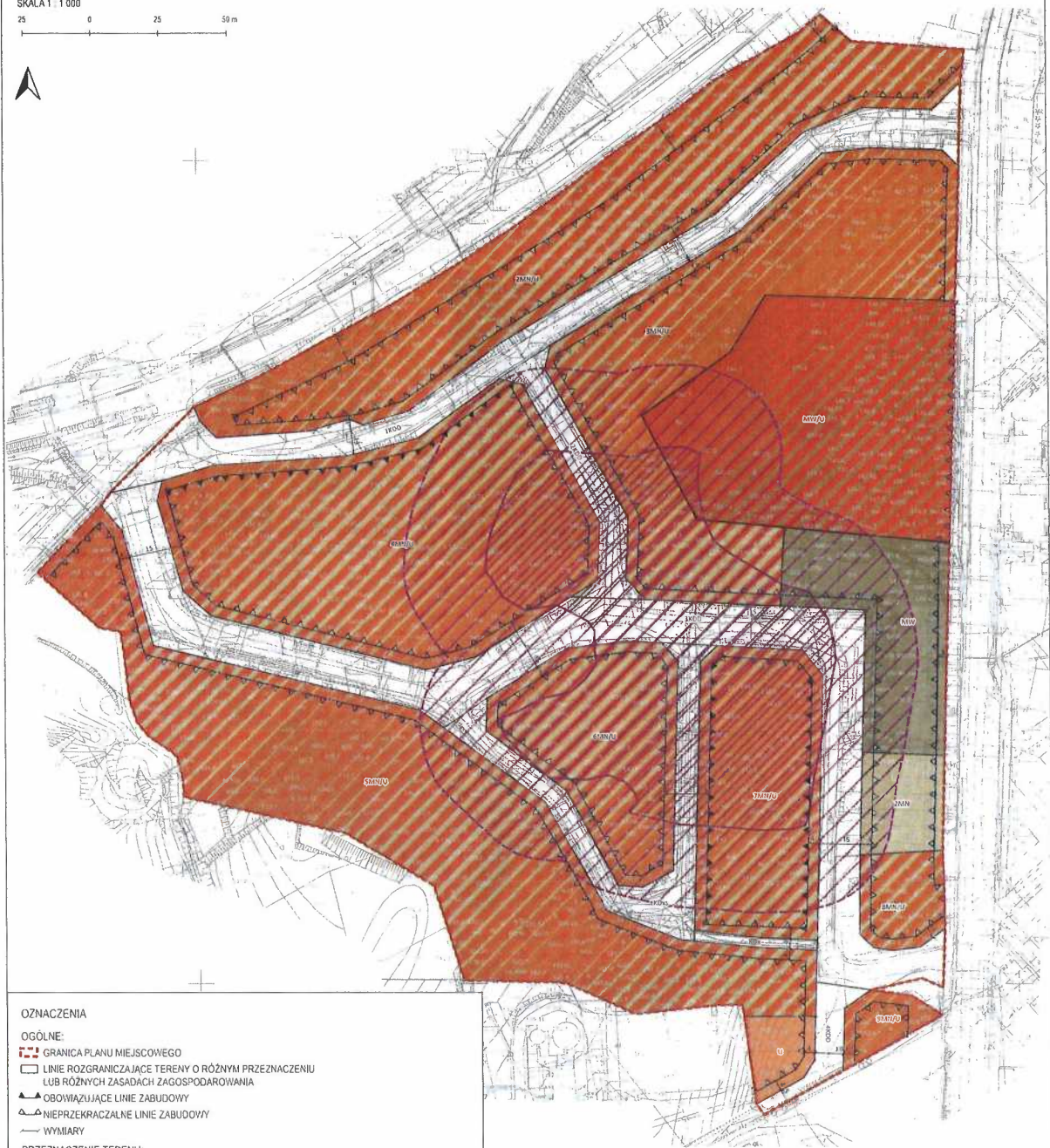


# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Czaplince  
z dnia ...

RYSLINEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



### OZNACZENIA

#### OGÓLNE:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY

#### PRZEZNACZENIE TERENU:

- MNiU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWiU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDs - TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- Kdx - TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO

#### TERENY OCHRONNE:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:  
 - OBSZARU NATURA 2000: OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA DRAWSKA"  
 - OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"  
 - OTULINY DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK  
 SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

25 0 25 50 m

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr ....  
Rady Miejskiej w Czaplina  
z dnia ...



## OZNACZENIA

OGÓLNE:

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

P/U - TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- OBSZARU NATURA 2000: OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA DRAWSKA"
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"
- OTULINY DRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK  
SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZAPLINEK

Załącznik nr 5  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Czaplinsku  
z dnia ...

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

25 0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK  
SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA

OGÓLNE:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U1 - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG TURYSTYKI
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OBSZAR W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- OBSZARU NATURA 2000: OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "OSTOJA DRAWSKA"
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE DRAWSKIE"

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czaplunku  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplunku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

( Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn.zm.) Rada Miejska w Czaplunku rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 czerwca 2022 r. do 22 czerwca 2022 r. W dniu 7 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 7 lipca 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Czaplunku nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czaplinku  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czaplinku o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.**

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

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym 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, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

**§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:**

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. 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.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Czaplunku

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik8.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.)**

## UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek**

1. Opracowanie dotyczy pięciu terenów zlokalizowanych na terenie miasta Czaplinek o łącznej powierzchni ok. 11,45 ha. Tereny te położone są przy ulicach: Lipowej, Nabrzeże Drawskie, Długiej, Rzeczej, Złocienieckiej, Poznańskiej i Wałeckiej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXII/189/20 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek, (uchwała Nr XLIII/384/22 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 24 lutego 2022 r.) analizowane obszary znajdują się na terenach oznaczonych symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, UT – tereny usług turystyki, US – tereny usług sportu i rekreacji.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Czaplinku stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek”.  
Wyznaczone w planie tereny 8MN/U i 9MN/U w ww. studium przeznaczone są pod funkcję PU. W planie natomiast usankcjonowano stan istniejącego zagospodarowania tych terenów, zgodny ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków.
5. W planie, dla każdego z terenów wyznacza się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla wybranych terenów, dla których nie dochodzi do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu miejscowego, wskazano stawki na poziomie 0%.
6. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek”
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek”
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
  - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Czaplinku oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 5 października 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie ustawowym;



- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Czaplunku oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:
- w terminie od 1 czerwca 2022 r. do 22 czerwca 2022 r., oraz terminie dyskusji publicznej w dniu 7 czerwca 2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu,
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplunek, w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji oraz jedno pismo od osoby prywatnej. Postulaty zawarte we wnioskach zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologicznego i strefy „W III”, dla których wyznaczono szereg ustaleń w zakresie ich ochrony. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
- Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. zmiana przeznaczenia dotychczasowej obowiązującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową oraz zabudowę wielorodzinną.
- Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplunek, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów, umożliwienia realizacji zamierzeń inwestorskich oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.
- Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w mieście Czaplunek. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi gminy, a ze względu na położenie na obszarze cennym przyrodniczo, teren ten wymaga dokładnej analizy i całościowego projektu. Obszary opracowania, ze względu na ich powierzchnie, są ograniczone przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji.
11. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplunek, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania