

Projekt

DRUK NR 62./24

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

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie zaopiniowania projektu Audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 89 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572) oraz art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Czaplunku uchwala, co następuje:

§ 1. Opiniuje się negatywnie projekt Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik zawierający treść uwag do projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Jolanta Ciołko  
Data: 2024.11.28 07:25:46  
CET



Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Czaplinku

z dnia 28 listopada 2024 r.

Lp.	Gmina (lub gminy), w której znajduje się krajobraz	Kod i nazwa krajobrazu, którego dotyczy uwaga	Numer załącznika i rodzaj zagadnienia, którego dotyczy uwaga	Zapis aktualny	Zapis proponowany	Uwagi/uzasadnienia
1	Czaplinek	Krajobrazy priorytetowe 32-314.45-226 32-314.45-230 32-314.45-193 32-314.45-159 32-314.45-93 32-314.45-158 32-314.45-155 32-314.45-175 32-314.45-85	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury		ograniczenie zapisów do centrum istniejących miejscowości	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości.
2	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193  Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo przyrodnicze – Ekosystemy i struktura ekologiczna krajobrazu</b>	Ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Usunięcie aktualnego zapisu	Kwestie te regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje właściwych organów, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności. Co prawda zakłada on jedynie ograniczenie, a nie zakaz, jednak taka konstrukcja zapisu jest zbyt dowolna do interpretacji i faktycznie może oznaczać wprowadzenie zakazu na terenie krajobrazu
3	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193  Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania	Ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi Stare Worowo i Kluczewo, utrzymanie historycznego układu ulic i placów, utrzymanie historycznej	Usunięcie aktualnego zapisu w zakresie dotyczącym wsi Kluczewo,	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest

			<b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	zasady podziałów	Usunięcie aktualnego zapisu	daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości.
				Utrzymanie podstawowej sieci ulic wiejskich, linii zabudowy i zasady lokalizacji budynków i elementów zagospodarowania działek		
4	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193  Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Architektura</b>	Ochrona historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniami	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków, np. na etapie wydawania warunków zabudowy, pozwolenia na budowę czy też na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Konserwator Zabytków w formie zaleceń ustala zakres i sposób wykonania robót budowlanych przy zabytku
5	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193  Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Kompozycja, ład przestrzenny i walory estetyczne</b>	Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych	Usunięcie aktualnego zapisu	Kwestie te regulują odpowiednie przepisy, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności
				Realizacja nowej zabudowy wyłącznie jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych		
				Pozostawienie niezabudowanych terenów otartych		
				Ograniczenie zabudowy terenów otwartych i pozostawienie niezabudowanych szczytów wzniesień pełniących funkcje punktów widokowe		
						Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości

				Ograniczenie lokalizacji masztów i anten stacji bazowych sieci telekomunikacyjnych		
6	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193 Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Walory akustyczne, zapachowe i sanitarne - Walory sanitarne</b>	Podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do systemu kanalizacji zbiorczej	Usunięcie aktualnego zapisu lub jego zmiana na następujący zapis: „Podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej w przypadku, gdy taka kanalizacja istnieje w pobliżu tej zabudowy i istnieje techniczna możliwość włączenia do niej danego obiektu”	Wskazane kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów. Co istotne taki zapis znacząco utrudni rozwój i istnienie budownictwa mieszkalnego w miejscach, gdzie nie został dotychczas wybudowany system kanalizacji zbiorczej, a jego wybudowanie jest ekonomicznie nieuzasadnione lub wręcz niemożliwe do wykonania w racjonalny sposób. Szczególnie problematyczne będzie to przy już istniejącej zabudowie
				Uporządkowanie gospodarki ściekowej, dostosowanie do wymogów ochrony środowiska	Zmiana zapisu: „Porządkowanie – w miarę możliwości ekonomicznych i organizacyjnych – gospodarki ściekowej i jej dostosowanie do wymogów ochrony środowiska”	Zapis w obecnej formie zbyt rygorystyczny i nieuwzględniający czynników ekonomicznych i organizacyjnych
7	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-193 Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury <b>2. Ustalenia w zakresie małej architektury</b>	Przedogródki nieogrodzone lub ogrodzone niskim (do 1,2 m) ogrodzeniem ażurowym metalowym lub drewnianym	Usunięcie aktualnego zapisu	Zapis ingerujący w prawo własności (zbyt rygorystyczny i szczegółowy)
8	Czaplinek, Połczyn-Zdrój,	32-314.45-155 Krajobraz wiejski na	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu	Zakaz wykonywania prac ziemnych trwale	Usunięcie aktualnego zapisu	Kwestie te regulują odpowiednie przepisy, zapis ingerujący w prawo

	Złocieniec	południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie	<p>priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania</p> <p><b>Dziedzictwo przyrodnicze – Rzeźba terenu</b></p>	zniekształcających rzeźbę terenu		własności,
9	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	<p>32-314.45-155</p> <p>Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie</p>	<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania</p> <p><b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu - Osadnictwo</b></p>	<p>Utrzymanie podstawowej sieci ulic wiejskich, linii zabudowy i zasady lokalizacji budynków i elementów zagospodarowania działek</p>	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
10	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	<p>32-314.45-155</p> <p>Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie</p>	<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania</p> <p><b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Architektura</b></p>	<p>Ochrona historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniami</p> <p>W budynkach historycznych ceglanych, tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe lub widoczną konstrukcję ryglową, stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym</p> <p>Nowa zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych form architektonicznych</p>	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków, np. na etapie wydawania warunków zabudowy, pozwolenia na budowę czy też na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Konserwator Zabytków w formie zaleceń ustala zakres i sposób wykonania robót budowlanych przy zabytku
11	Czaplinek, Połczyn-Zdrój,	32-314.45-155	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu	Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów		Kwestie te regulują odpowiednie przepisy, zapis ingerujący w prawo

	Złocieniec	Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie	priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Kompozycja, ład przestrzenny i walory</b>	budowlanych		własności
				Maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych	Ograniczenie zabudowy terenów otwartych i pozostawienie niezabudowanych szczytów wzniesień eksponowanych w krajobrazie
12	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-155  Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Kompozycja, ład przestrzenny i walory estetyczne</b>	Ograniczenie lokalizacji masztów i anten stacji bazowych sieci telekomunikacyjnych	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
13	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-155  Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu <b>Wytyczne do gminnych aktów planistycznych</b>	1. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych. 2. Maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 3. Ochrona układu	Usunąć aktualny zapis punktów 1, 2, 4, 5;	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości

				<p>pojedynczych zagród rozproszonych w całym obszarze krajobrazu.</p> <p>4. Obowiązuje utrzymanie/odtworzenie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki. Zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych. Utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej.</p> <p>5. Nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, z utrzymaniem lokalnych linii zabudowy.</p> <p>W obszarach zabudowy wiejskiej budynki mieszkalne sytuowane wyłącznie w pierwszej</p>		
--	--	--	--	--	--	--



				<p>linii zabudowy, lokalizowanie budynków gospodarczych wyłącznie w drugiej linii zabudowy. Poza obszarami wsi dopuszcza się rozproszoną zabudowę w formie zagród, budynki mieszkalne sytuowane w drugiej linii zabudowy, budynki gospodarcze w pierwszej linii zabudowy wyłącznie w układzie szczytowym; forma nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rekomendacjami zawartymi w części IVa.</p> <p>6. Ochrona układu ruralistycznego wsi Popielewo, poprzez niedopuszczanie do lokalizowania zabudowy rozpraszającej układ tradycyjny.</p> <p>7. Zachowanie istniejących oczek wodnych, torfowisk i miejsc z okresowo stagnującą wodą (zbiorników astatycznych).</p> <p>8. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół śródpolnych oczek wodnych i wzdłuż</p>		
--	--	--	--	---	--	--

				<p>cieków.</p> <p>9. Ochrona i kształtowanie alei drzew i krzewów wzdłuż dróg oraz zadrzewień śródpolnych i miedz.</p> <p>10. Ochrona walorów ekspozycji krajobrazu wzgórz i punktów widokowych z tych wzgórz, poprzez zakaz zabudowy terenów oraz przeciwdziałanie zarastaniu roślinnością wysoką, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym w części IVb, tj:</p> <p>a) ekspozycji krajobrazu ze wzniesienia na południe od miejscowości Popielewo,</p> <p>b) ekspozycji krajobrazu ze wzniesienia na północ od miejscowości Popielewo,</p> <p>c) ekspozycji krajobrazu z drogi wojewódzkiej nr 173 i ulicy Solankowej.</p>		
14	Czaplinek, Połczyn-Zdrój, Złocieniec	32-314.45-155 Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie	<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury</p> <p><b>2. Ustalenia w zakresie małej</b></p>	Ogrodzenie/płot: ażurowe, drewniane lub metalowe ogrodzenie o pionowych sztachetach; słupki pomiędzy przęsłami metalowe lub murowane; w przypadku wystąpienia	Usunięcie aktualnego zapisu	Zapis zbyt daleko ingerujący w prawo własności

			<b>architektury</b>	przedogródka ogrodzenie powinno niskie; dopuszcza się stosowanie kamiennych murów – w sytuacji, gdy ogrodzenie biegnie w linii zabudowy (zlicowane z elewacją frontową budynku mieszkalnego)		
15	Czaplinek	32-314.45-226  Krajobraz Wiejski: Żerdno, Prosino	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo przyrodnicze - Ekosystemy i struktura ekologiczna krajobrazu</b>	Maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.	Usunięcie aktualnego zapisu	Kwestie te regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje właściwych organów, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności
16	Czaplinek	32-314.45-226  Krajobraz Wiejski: Żerdno, Prosino	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu - Osadnictwo</b>	Ograniczenie możliwości wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej do obszaru uzupełniania zabudowy miejscowości Żerdno, Prosino przy istniejących drogach z zachowaniem istniejących linii zabudowy, jako budynki uwzględniające lokalne formy architektury rekomendowane w części IV a. Dopuszcza się zabudowę rozproszoną w miejscach, w których	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości

				wcześniej istniały budynki, z wyłączeniem szczytów wzniesień		
17	Czaplinek	32-314.45-226  Krajobraz Wiejski: Żerdno, Prosino	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu - Kompozycja, ład przestrzenny i walory estetyczne</b>	Ograniczenie lokalizacji masztów i anten stacji bazowych sieci telekomunikacyjnych	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu)
18	Czaplinek	32-314.45-85  Krajobraz wiejski wokół wsi Rzepowo i Piaseczno	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo przyrodnicze – Ekosystemy i struktura ekologiczna krajobrazu</b>	Ograniczenie zabudowy do istniejących wsi	Usunięcie aktualnego zapisu	Powyższy zapis spowoduje brak (ograniczenie) rozwoju gminy
19	Czaplinek	32-314.45-85  Krajobraz wiejski wokół wsi Rzepowo i Piaseczno	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	Ograniczenie zabudowy do terenów istniejących wsi	Usunięcie aktualnego zapisu	Powyższy zapis spowoduje brak (ograniczenie) rozwoju gminy
20	Czaplinek	32-314.45-85  Krajobraz wiejski wokół wsi Rzepowo i Piaseczno	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego	Eliminacja bądź ukrywanie elementów dysharmonijnych w przestrzeni publicznej, takich jak pojemniki na odpady	Usunięcie aktualnego zapisu	Kwestia indywidualna każdej gminy – miejsce ustawienia pojemników na odpady określają regulaminy utrzymania czystości i porządku w gminach

			kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Kompozycja, ład przestrzenny i walory estetyczne</b>	Wprowadzenie ładu w zagospodarowaniu przestrzennym w strefie 100 m od brzegu jeziora, w szczególności w miejscowościach Rzepowo i Piaseczno w zakresie: niedopuszczenia do lokalizacji budynków lub obiektów tymczasowych, wprowadzających dysharmonie w fizjonomii krajobrazu, - harmonizacji stylu zabudowy oraz ustalenia form i materiałów stosowanych przy budowie obiektów budowlanych.		Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości
21	Czaplinek	32-314.45-158  Krajobraz wiejski na wschodnim brzegu jezior Drawsko, Sikory – Lipowa Góra	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	Ograniczenie możliwości wnoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej do obszaru zwartej zabudowy miejscowości Nowe Drawsko, Sikory, Kuszewo przy istniejących drogach z zachowaniem istniejących linii zabudowy (wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy), jako budynki uwzględniające lokalne formy architektury rekomendowane w części IV a.	Usunięcie aktualnego zapisu	Powyższy zapis spowoduje brak (ograniczenie) rozwoju gminy
22	Czaplinek	32-314.45-158	Rekomendacje i wnioski dotyczące	Ograniczenie	Usunięcie aktualnego	Powyższy zapis spowoduje brak

		Krajobraz wiejski na wschodnim brzegu jezior Drawsko, Sikory – Lipowa Góra	kształtowania krajobrazu priorytetowego/ IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu <b>Wytyczne do gminnych aktów planistycznych</b>	możliwości wnoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej do obszaru zwartej zabudowy miejscowości Nowe Drawsko, Sikory, Kuszewo przy istniejących drogach z zachowaniem istniejących linii zabudowy (wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy), jako budynki uwzględniające lokalne formy architektury rekomendowane w części IV a.	zapisu	(ograniczenie) rozwoju gminy
23	Barwice, Czaplinek	32-314.45-93 Krajobraz wiejski: Czarne Wielkie, Chłopowo	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	Ograniczenie możliwości wnoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej do obszaru zabudowy miejscowości Czarne Wielkie i Chłopowo, przy istniejących drogach z zachowaniem istniejących linii zabudowy, jako budynki uwzględniające lokalne formy architektury zgodnie z wytycznymi zawartymi w części VIa. Dopuszcza się zabudowę rozproszoną w miejscach, w których istniały wcześniej budynki	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
24	Barwice, Czaplinek	32-314.45-93	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/	Ochrona historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie

		Krajobraz wiejski: Czarne Wielkie, Chłopowo	I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Architektura</b>	układu okien budynków przed przekształceniem. W budynkach historycznych ceglanych lub tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym		przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
25	Barwice, Borne Sulinowo, Czaplunek	32-314.45-230 Krajobraz leśny leżący na północ od jezior Komorze, Brody i Strzeszyn	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	Utrzymanie podstawowej sieci ulic wiejskich, linii zabudowy we wsiach Polne, Okole, Komorze Nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, wyłącznie w formie zabudowy rekomendowanej w części IVa z utrzymaniem lokalnych linii zabudowy	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
26	Barwice, Borne Sulinowo, Czaplunek	32-314.45-230 Krajobraz leśny leżący na północ od jezior Komorze, Brody i Strzeszyn	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/ I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Architektura	Przy termomodernizacji budynków, należy stosować ocieplenia wewnątrz budynku lub odtworzyć elewację po ociepleniu zewnętrznym	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
27		32.314.42-159	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/	Ochrona historycznego układu ruralistycznego miejscowości Stare	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania

		Jezioro Drawsko, Jezioro Żerdno	I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu – Osadnictwo</b>	<p>Drawsko, utrzymanie historycznego układu ulic i placów, utrzymanie historycznych zasad podziałów</p> <p>Zachowanie zabudowy murowanej z cegły, pochodzącej z przełomu XIX i XX w.</p> <p>Utrzymanie tradycyjnej linii zabudowy i sieci dróg.</p> <p>W obrębie miejscowości Stare Drawsko lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w formie uzupełnień w lukach istniejącej zabudowy</p> <p>Ograniczenie zabudowy do terenów istniejących wsi.</p>		terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości i prawo do zabudowania nieruchomości
28		32.314.65-20 Jezioro Kaleńskie	<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego/</p> <p>I. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania <b>Walory akustyczne, zapachowe i sanitarne – Walory sanitarne</b></p>	Docelowe podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do systemu kanalizacji zbiorczej; wykluczenie możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w zlewni jeziora	Usunięcie aktualnego zapisu	Wskazane kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (a także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego). Co istotne taki zapis znacząco utrudni rozwój i istnienie budownictwa mieszkalnego w miejscach, gdzie nie został dotychczas wybudowany system kanalizacji zbiorczej, a jego wybudowanie jest ekonomicznie nieuzasadnione lub wręcz niemożliwe do wykonania w racjonalny sposób
29	Czaplinek	Krajobraz Priorytetowy 32-314.45-85	Rekomendacje i wnioski	Zakaz lokalizowania zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej	Przeredagowanie aktualnych zapisów	Wskazane w kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów



		<p>32-314.45-159 32-314.45-20 32-314.45-226 32-314.45-158</p> <p>Drawski Park Krajobrazowy</p> <p>Rezerwat przyrody Typ – Faustyczny Jezioro Proszyno</p>				<p>(w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), czy też plany zadań ochronnych ustanawianych dla form ochrony przyrody a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Co także ważne obszar ten objęty jest obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek. W studium część terenów przylegających do zbiorników wodnych posiada określony kierunek zagospodarowania pod zabudowę, co na przykład w przypadku Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” pozwala na realizację zabudowy w odległości bliższej niż 100 m od brzegów jeziora. Odstępstwo to nie obowiązywałoby jednak w przypadku wprowadzenia niniejszego zapisu na wskazanych terenach. a zatem mogłoby to negatywnie wpłynąć na wartość niektórych nieruchomości i możliwości ich zagospodarowania. Ograniczenie zabudowy na terenach poza granicami istniejących miejscowości.</p>
--	--	---	--	--	--	---



## UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2024 r. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego wystąpił do Rady Miejskiej w Czaplinku o zaopiniowanie projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego. Zgodnie z art. 38a i art. 38b ust. 2 pkt 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), zarząd właściwego województwa sporządza projekt audytu krajobrazowego i przed przedłożeniem do uchwalenia tego projektu przez sejmik województwa zasięga o projekcie opinii między innymi od rad gmin położonych na terenie województwa, z zastrzeżeniem, że brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu audytu krajobrazowego uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu. W związku z powyższym Rada Miejska w Czaplinku powinna zająć w tym przedmiocie stanowisko do dnia 28 listopada 2024 r., przy czym przekroczenie tego terminu uznane będzie za wyrażenie pozytywnej opinii.

Projekt Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego wraz z kartami krajobrazów priorytetowych umieszczony został na stronie internetowej pod następującym adresem: <http://audytkrajobrazowy-projekt.rbgp.pl/mapa-krajobrazy.html>. Audyt jest umocowany prawnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi element systemu planowania przestrzennego. Zgodnie art. 38a ww ustawy audyt dla obszaru województwa sporządza się, nie rzadziej niż raz na 20 lat i określa on m.in krajobrazy występujące na obszarze danego województwa, lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz wskazuje lokalizację i granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach, a także wskazuje, np. zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów. Natomiast rekomendacje i wnioski nie mogą być sprzeczne z celami i sposobami ochrony obszarów i obiektów, o których mowa w art. 8a ust. 3 pkt 2 ustawy, określonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wejście w życie audytu krajobrazowego nie skutkuje koniecznością nowelizowania przez gminę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po wejściu w życie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego jego ustalenia będą już jednak wiążące zarówno przy sporządzaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak w przypadku, gdy gmina przystąpi do zmiany już istniejących planów. Również plan ogólny gminy uwzględniać musi zapisy audytu krajobrazowego.

Na terenie Gminy Czaplinek zostały zaproponowane takie krajobrazy priorytetowe jak:

1. 32-314.65-20, Jezioro Kaleńskie;
2. 32-314.45-175, Siemczyno;
3. 32-314.45-85, Krajobraz wiejski wokół wsi Rzepowo i Piaseczno;
4. 32-314.45-159, Jezioro Drawsko, Jezioro Żerdno;
5. 32-314.45-193, Krajobraz wiejski pomiędzy jeziorami Siecino i Drawsko oraz dolinami Rakoni i Drawy;
6. 32-314.45-182, Rezerwat przyrody Jezioro Prosino;
7. 32-314.45-226, Krajobraz wiejski: Żerdno, Prosinko;

8. 32-314.45-158, Krajobraz wiejski na wschodnim brzegu jezior Drawsko, Sikory - Lipowa Góra
9. 32-314.45-93, Krajobraz wiejski: Czarne Wielkie, Chłopowo;
10. 32-314.45-155, Krajobraz wiejski na południowy wschód od Połczyna-Zdroju: Popielewo, Czarnkowie
11. 32-314.45-230, Krajobraz leśny leżący na północ od jezior Komorze, Brody i Strzeszyn

Uwagi do projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego zostały przedstawione w załączniku nr 1 do uchwały jednak należy podkreślić, że w projekcie audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego określono wytyczne odnośnie kształtowania przestrzeni i krajobrazu, w tym m.in. w zakresie ograniczania zabudowy i jej harmonizacji, ograniczania przeznaczania terenów rolnych na cele nierolnicze i zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, określenia formy dachów i budynków oraz materiałów wykończeniowych i ogrodzeń posesji które znacznie ograniczają możliwości zabudowy przez mieszkańców gminy Czaplinek.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie negatywnego zaopiniowania projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego jest w pełni uzasadnione.