Uchwała Nr LIX/352/2005
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia 30 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chojeńskiej – Kosynierów, miasta Dębno

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

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Dębnie Nr XVI/110/2003 z dnia 30 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chojeńskiej – Kosynierów miasta Dębno zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Dębnie Nr LII/302/2005 z dnia 29 września 2005, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszych uchwał z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno (Uchwała Rady Miejskiej w Dębnie Nr XL/259/2005 z dnia 16 marca 2005 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan obejmuje obszar położony rejonie ul. Chojeńskiej – Kosynierów, miasta Dębno, o łącznej powierzchni 39,07 ha.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są tereny o funkcji: zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem zakładów produkcyjnych.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
   1) załączniki Nr 1 i Nr 2 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5000 oraz 1:1000;
   2) załącznik Nr 3 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno;
   3) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
   4) załącznik Nr 5 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Plan miejscowy określa:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II;
2) ustaleń szczegółowych, dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III;
3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV.

§ 2. Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem: **MN**;
2) tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację mieszkań na potrzeby właściciela usług - oznaczone na rysunku symbolem: **U,MN**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych na kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej - oznaczone na rysunku symbolem: **MW,U**;
4) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku symbolem: **U**;
5) tereny zabudowy produkcyjnej - zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i hurtownie - oznaczone na rysunku symbolem: **P**;
6) tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym; dopuszcza się lokalizowanie obiektów oraz elementów urządzenia i wyposażenia terenu jedynie w formie i funkcji dostosowanej do specyfiki terenów parkowych - oznaczone na rysunku symbolem: **ZP**;
7) tereny ujęcia wody i stacji uzdatniania wody wraz z zielenią towarzyszącą i ochronną – dopuszcza się lokalizację infrastruktury i obiektów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ujęcia wody i stacji uzdatniania – oznaczone na rysunku symbolem: **W**;
8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) wraz z zielenią przybrzeżną, izolacyjną, ochronną i inżynieryjnymi urządzeniami obsługi – oznaczone na rysunku symbolem: **WS**;
9) tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem : **R**;
10) tereny infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku symbolami:
   a) **E** – elektroenergetyka,
   b) **K** – kanalizacja sanitarna i/lub deszczowa,
   c) **KWS** – rowy melioracyjne;
11) tereny urządzeń obsługi transportu samochodowego – stacje paliw, stacje obsługi technicznej, bazy samochodowe, parkingi - oznaczone na rysunku symbolem: **KSS**;
12) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych tereny - oznaczone na rysunku symbolami:
   a) **KDL** – drogi lokalne,
   b) **KDD** – drogi dojazdowe,
   c) **KPJ** – publiczne ciągi pieszo – jezdne,
   d) **KP** – publiczne ciągi piesze.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

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

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
   1) przebudowa, rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
   2) istniejącą trwałą zabudowę kubaturową zlokalizowaną w liniach regulacyjnych ulic zachować do zużycia technicznego;
   3) uciążliwość każdej inwestycji musi się zamknąć w granicach własnej działki;
   4) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
   5) dopuszcza się lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych i urządzeń infrastruktury technicznej wewnątrz działki;
   6) na terenach o funkcji MN wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana, jako jednokondygnacyjna i o maksymalnej wysokości zabudowy – 6m;
   7) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;
   8) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji.

2. W zakresie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości ustala się:
   1) dopuszcza się scalania i podział działek na terenach projektowanych, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych;
   2) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających.

3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu pod warunkiem nie utrudniania realizacji planu oraz zwolnienia terenu w stanie nie pogorszonym pod inwestycje zgodne z planem.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
1) należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego;
2) działalność produkcyjna i usługowa, istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji, nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów;
3) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem wód otwartych, placów budów, powinny być pokryte zielenią, stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne. Drogi wewnętrzne oraz place wewnętrzne zaleca się realizować w technologii „przepuszczalnej" – tzn. umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
4) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów;
5) zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej;
6) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i podziemnych;
7) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
8) gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów, po ich wstępnej segregacji.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwego powiatu i właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie obowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

§ 6. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

1. Przewidzieć należy alternatywny system zaopatrzenia w wodę, w przypadku awarii zasilania systemu sieci magistralnych, z innych źródeł wody, np.: studni publicznych.

2. Teren objęty mpzp należy włączyć w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: sanitarnymi, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej i prawa budowlanego.

§ 7. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż:
   1) 2 miejsca postojowe na dom jednorodzinny;
   2) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
   3) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 20m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
   4) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych, klubach;
   5) 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

2. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Burmistrzem Dębna.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 8. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

2. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącego wodociągu w ulicy Kosynierów (ulica poza zakresem opracowania). Na terenie opracowywanym przewiduje się sieć wody pitnej i p.poż. w układzie pierścieniowym.

3. W ramach zaopatrzenia w wodę p.poż. dla terenów o funkcji P należy w projektach zagospodarowania terenów poszczególnych zakładów uwzględnić zbiorniki p.poż., jako ewentualne uzupełnienie brakującej wydajności sieci wodociągowej.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie się odbywać w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym:

1) do oczyszczalni ścieków (poza zakresem opracowania);
2) do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Kosynierów;
3) przewiduje się na terenach wydzielonych budowę przepompowni ścieków, celem odprowadzenia nieczystości z opracowywanych terenów.

5. Odprowadzenie wód deszczowych będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym.
   1) do istniejących i projektowanych kolektorów wód deszczowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg KDD i KPJ rozpatrywanego terenu;
   2) do istniejącego kolektora w ulicy Kosynierów;
   3) sieć kanalizacji deszczowej kierowana będzie do cieku wodnego Sienica;
   4) przy projektowaniu kanalizacji deszczowej należy przewidzieć rurociągi z retencją.

6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej w ulicach Chojeńskiej oraz Kosynierów. Gazociągi w terenach KDD, KPJ należy umieścić w ich liniach rozgraniczających niniejszych ciągów komunikacyjnych .

7. Zaopatrzenie w energię cieplną własnych kotłowni i źródeł alternatywnych zlokalizowanych w granicach poszczególnych terenów. Dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej z ukierunkowaniem na mniej uciążliwe dla środowiska.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie:
      a) z istniejących stacji transformatorowych S-2679 „SKR" (32P), nr S-2053 „Chojeńska" (37E), nr S-2051 „PBROL" (41E),
      b) ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem mpzp tj.: nr S-2674 „Strumyk",
      c) z nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV typu wnętrzowegp (5E, 27E, 43E),
      d) na terenie 41P dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w obszarze każdej z działek,
   2) doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych terenów odbywać się będzie liniami kablowymi zlokalizowanymi liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg publicznych;
   3) szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną dla obszaru mpzp wynosi 970kW;
   4) napowietrzne linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze opracowania mpzp wariantowo można:
      a) pozostawić bez zmian, przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości 4,5 m od osi linii,
      b) wystąpić z wnioskiem o wydanie warunków technicznych na likwidację linii napowietrznej i ewentualne jej skablowanie.

9. W ramach obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
   1) prowadzenie linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic jako linie kablowe;
   2) z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku symbolem P, zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

10. Na działkach o funkcji MN zaleca się lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji.

1) do oczyszczalni ścieków (poza zakresem opracowania);
2) do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Kosynierów;
3) przewiduje się na terenach wydzielonych budowę przepompowni ścieków, celem odprowadzenia nieczystości z opracowywanych terenów.

5. Odprowadzenie wód deszczowych będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym.
   1) do istniejących i projektowanych kolektorów wód deszczowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg KDD i KPJ rozpatrywanego terenu;
   2) do istniejącego kolektora w ulicy Kosynierów;
   3) sieć kanalizacji deszczowej kierowana będzie do cieku wodnego Sienica;
   4) przy projektowaniu kanalizacji deszczowej należy przewidzieć rurociągi z retencją.

6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej w ulicach Chojeńskiej oraz Kosynierów. Gazociągi w terenach KDD, KPJ należy umieścić w ich liniach rozgraniczających niniejszych ciągów komunikacyjnych .

7. Zaopatrzenie w energię cieplną własnych kotłowni i źródeł alternatywnych zlokalizowanych w granicach poszczególnych terenów. Dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej z ukierunkowaniem na mniej uciążliwe dla środowiska.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie:
      a) z istniejących stacji transformatorowych S-2679 „SKR" (32P), nr S-2053 „Chojeńska" (37E), nr S-2051 „PBROL" (41E),
      b) ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem mpzp tj.: nr S-2674 „Strumyk",
      c) z nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV typu wnętrzowegp (5E, 27E, 43E),
      d) na terenie 41P dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w obszarze każdej z działek,
   2) doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych terenów odbywać się będzie liniami kablowymi zlokalizowanymi liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg publicznych;
   3) szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną dla obszaru mpzp wynosi 970kW;
   4) napowietrzne linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze opracowania mpzp wariantowo można:
      a) pozostawić bez zmian, przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości 4,5 m od osi linii,
      b) wystąpić z wnioskiem o wydanie warunków technicznych na likwidację linii napowietrznej i ewentualne jej skablowanie.

9. W ramach obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
   1) prowadzenie linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic jako linie kablowe;
   2) z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku symbolem P, zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

10. Na działkach o funkcji MN zaleca się lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla jednostek elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

47.Teren o symbolu **47K** (załącznik Nr 2):

1)	Powierzchnia terenu	30m^2;
2)	Przeznaczenie terenu	obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków sanitarnych i deszczowych;
3)	Formy zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	projektowana przepompownia – przyjąć obiekt typowy, obowiązują odrębne przepisy;
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału;
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	zgodnie z § 4;
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	zgodnie z § 5;
7)	Ustalenia komunikacyjne	obsługa komunikacyjna z drogi 42KDD;
8)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	obsługa z sieci zlokalizowanych w drogach 42KDD i 38KDL.

48.Teren o symbolu **R** (załącznik Nr 1):

1)	Powierzchnia terenu	6,26ha;
2)	Przeznaczenie terenu	teren rolniczy;
3)	Formy zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	zakaz zabudowy;
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału;
5)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	zgodnie z § 4;
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	zgodnie z § 5;
7)	Ustalenia komunikacyjne	obsługa komunikacyjna z ul. Pogodnej oraz dróg gminnych sąsiadujących z terenem;
8)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) zakaz wprowadzania nowych elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem służących produkcji rolniczej lub na potrzeby funkcjonowania stacji uzdatniania wody (12W), b) wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo do gruntu.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§10. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze, łącznie w ilości 12,4036 ha, w tym:

1) 3,3830 ha gruntów ornych kl. RIIIb;
2) 3,7765 ha gruntów ornych kl. RIVa;
3) 0,0561 ha gruntów ornych kl. RIVb;
4) 4,3498 ha gruntów ornych kl. RV;
5) 0,4355 ha użytków zielonych kl. PsIV;
6) 0,1926 ha użytków zielonych kl. ŁIV;
7) 0,2101 ha użytków zielonych kl. ŁV;

z czego 3,3830 ha gruntów rolnych klasy RIIIb za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja z 9 sierpnia 2005 r. Nr GZ.tr.057-602-422/05;

oraz 4,4607 ha gruntów rolnych klasy RIVa, RIVb, PsIV, ŁIV za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego - decyzja z dnia 19 sierpnia 2005 r. Nr SR-R-6-7711-68/2005.

§ 11. Określa się stawkę procentową w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, za wyjątkiem terenów rolniczych (R), wód powierzchniowych (WS) oraz terenów komunikacji (KDL, KDD, KPJ, KP) dla których stawkę procentową określa się w wysokości 0 %.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dębnie.