Uchwała Nr **III/14/2010**
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia **29 grudnia 2010 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania ulic Kostrzyńskiej i Dargomyskiej miasta Dębna.

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 z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880 z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Dębnie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/293/2009 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 30 kwietnia 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Dębnie Nr LVI/402/2010 z dnia 27 maja 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania ulic Kostrzyńskiej i Dargomyskiej miasta Dębna.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zwany dalej planem – obejmuje teren w obrębie 4 miasta Dębna, o łącznej powierzchni 0,88 ha. Granice planu oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu określonego w ust.2 pod zabudowę usługową z niezbędną infrastrukturą techniczną.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są 4 załączniki, w tym:
1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie uwag złożonych do planu, stanowiący załącznik nr 3,
4) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zasad finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu,
2) zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych z zakresu ochrony środowiska, powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

§ 3 Zasady konstrukcji planu.
1. Ustalenia planu miejscowego składają się z ustaleń zawartych w rozdziałach od I do IV.
2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
3) symbole poszczególnych terenów funkcjonalnych,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
4. Użyte w planie określenia oznaczają:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania zabudowy. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy: balkonów, schodów zewnętrznych, daszków, zjazdów do garaży. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynku oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) wysokość budynku – mierzona jest od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu kalenicy dachu. Wysokość tą mierzy się bez drobnych elementów, detali i akcentów architektonicznych, a także bez naświetli wewnętrznych.

§ 4 Teren planu:
1) nie podlega ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
2) nie wymaga scalenia,
3) nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 5 Ustalenia planu obejmują:
1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem **1 U,**
2) teren drogi gminnej - oznaczony symbolem **2 KDD,**
3) teren trafostacji - oznaczony symbolem **3 E.**

§ 6 1. W zakresie ochrony ładu przestrzennego oraz potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) likwidację zabudowy prowizorycznej i nietrwałej oraz substandardowych form zagospodarowania terenu,
2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych, zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
3) możliwość lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących o wysokości do 8,0m;
4) wzdłuż dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zezwala się na dotychczasowe użytkowanie.

§7 W zakresie zasad podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi,
2) dopuszcza się łączenie działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§8 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1) Teren znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 134 „Dębno". Należy rozpoznać warunki geologiczne terenu i zastosować rozwiązania techniczne wykluczające migrację zanieczyszczeń do podłoża i wtórnie do wód powierzchniowych lub podziemnych,
2) zastosować rozwiązania techniczne uniemożliwiające przedostawanie się zanieczyszczeń do powietrza,
3) w granicach opracowania znajduje się urządzenie wodne rów szczegółowy R-79 o L=1934 mb, którego stan techniczny, kierunek odpływu wody oraz drożność winny być zachowane. Dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń z nim powiązanych zasady użytkowania w oparciu o §11 ust. 3 pkt 3,
4) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych,
5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, dla podstawowej funkcji terenu,
6) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów,
7) masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usunięcia ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9 Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) zagospodarowanie terenu oraz zabudowę realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, w tym przepisami sanitarnymi, o ochronie powietrza oraz o ochronie przeciwpożarowej.
2) zagospodarowanie terenu oraz zabudowę realizować przy zapewnieniu ochrony ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§10 Ustalenia dla poszczególnych terenów funkcjonalnych:

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni 0,8535ha – przeznacza się pod funkcje usługowe obejmujące usługi handlu, gastronomii, turystyczno-hotelowe, obsługi ludności w zakresie obsługi podróżnych w tym stację paliw, myjnie, warsztaty. Na terenie 1U ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedażowa przekracza 2000m^2,
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 75 % powierzchni wydzielonej działki;
   3) teren powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
   4) zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu,
   5) dopuszcza się podpiwniczanie obiektów,
   6) wysokość zabudowy do 12,0 m;
   7) geometria dachu – dowolna,
   8) dopuszcza się podział terenu na działki:
      a) o powierzchni minimum 2000m^2,
      b) o szerokości frontu działki minimum 30,0m,

9) nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczających,
10) od północnej granicy opracowania planu wprowadzić nasadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym, o szerokości minimum 3,0m;
11) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej przyległej do terenu opracowania planu,
12) miejsca postojowe zapewnić w granicach własnego terenu, z uwzględnieniu charakteru prowadzonych usług:
    a) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
    b) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych,
    c) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
    d) 1 miejsce postojowe na każde 4 łóżka w obiektach o charakterze hotelowym.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDD** o powierzchni 0,0268 ha – przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej – zgodnie z rysunkiem planu.
Dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 E** o powierzchni 0,003 ha - przeznacza się pod budowę trafostacji 15/0,4kV typu kioskowego. Na terenie E ustala się:
1) powierzchnię terenu niewykorzystaną pod obiekty elektroenergetyczne zagospodarować zielenią niską,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki,
3) teren powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5%,
4) wysokość zabudowy do 3,0 m,
5) dach – dowolny,
6) teren wydzielić po liniach rozgraniczających teren,
7) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej przyległej do terenu opracowania planu,
8) urządzenie nie generuje miejsc postojowych.

§11 1. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:
1) zaopatrzenie w wodę terenu z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Kostrzyńskiej, Dargomyskiej lub w przyległych drogach gminnych,
2) odprowadzenie wód deszczowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej, zakończonych separatorami substancji ropopochodnych i zlokalizowanych w przyległych drogach,
3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Kostrzyńskiej, Dargomyskiej lub w przyległych drogach gminnych,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowana sieć kablową z istniejącej stacji transformatorowej Włościańska S-2655 lub z nowoprojektowanej stacji projektowanej na terenie o symbolu E - po jej realizacji,
5) zaopatrzenie w energię cieplną indywidualnie - z własnej kotłowni opalanej paliwem ekologicznym (ogrzewanie olejowe, brykiet, energia elektryczna, gaz itd.). Dopuszcza się uzyskanie energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej,
6) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu w ulicy Kostrzyńskiej, Dargomyskiej oraz z gazociągów projektowanych w przyległych do obszaru opracowania drogach gminnych,
7) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej sieci w ul. Kostrzyńskiej oraz w ulicy Dargomyskiej,

8) zagospodarowanie odpadów poprzez:
   a) wyznaczenie punktów selektywnej zbiórki odpadów stałych oraz segregację ich w miejscu powstawania,
   b) wywóz odpadów na komunalne wysypisko,
   c) odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni. Powyższe odpady winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa.

2. Ustala się następujące parametry ogólne poszczególnych sieci infrastruktury technicznej:
1) sieć wodociągowa o średnicy minimum Ø 32,
2) kanalizacja sanitarna o średnicy minimum Ø 200,
3) sieć gazowa o średnicy minimum Ø 32,
4) sieć elektroenergetyczna nn-0,4kV i SN-15kV, które należy uściślić na etapie projektów budowlanych.

3. Zasady prowadzenia i użytkowania infrastruktury:
1) sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
2) zabezpieczenie przeciwpożarowe należy przewidzieć za pomocą hydrantów przeciwpożarowych nadziemnych,
3) dopuszcza się likwidację, modernizację, przebudowę lub rozbudowę oraz zmianę przekrojów i przebiegów istniejących i projektowanych sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, a znajdujących się w obrębie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) nowe sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne,
5) do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej użytkownik jest zobowiązany zapewnić dostęp lub przebudować kolizyjne odcinki,
6) dla istniejącej sieci infrastruktury technicznej wszelkie zbliżenia, kolizje i ingerencja w odległości ochronne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§12 Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się następujące stawki procentowe w wysokości: 5% dla terenu o symbolu 1 U i 0% dla pozostałych terenów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13 Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Dębnie:
1) nr XXII/155/2004 z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kostrzyńskiej i Dargomyskiej w Dębnie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 19 poz. 357),
2) nr LII/305/2005 z dnia 29 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wojska Polskiego - Kostrzyńskiej, miasta Dębno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 82 poz. 1707).

§14 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

§15 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dębnie.

UZASADNIENIE
do uchwały nr III/14/2010
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania ulic Kostrzyńskiej i Dargomyskiej miasta Dębna.

Procedura planistyczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wszczęta na podstawie uchwały Nr XLI/293/2009 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 30 kwietnia 2009r.
Na podstawie art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.) plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, uchwalonego uchwałą LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010 roku
W oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy art. 39 ust.1 pkt 1 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) przeprowadzono procedurę planistyczną i strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach której:

1) ogłoszono w lokalnej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. W wyznaczonym do składania wniosków terminie nie wpłynęły żadne wnioski od społeczeństwa.
2) ogłoszono w lokalnej prasie, przez obwieszczenie oraz na stronie BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, organizując w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
   W określonych w ogłoszeniach terminach nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.
3) uzgodniono projekt z organami właściwymi do uzgodnień, a także uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Szczecinie oraz z PIPS w Myśliborzu.
4) w wyniku procedury opiniodawczej :
   a) RDOŚ w Szczecinie wniósł o zmianę ustalenia dotyczącego zasad obsługi w infrastrukturę techniczną, którą uwzględniono w § 11 uchwały,
   b) PPIS w Myśliborzu uzgodnił plan pod warunkiem:
      - zastosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego, wód powierzchniowych i podziemnych,
      - zastosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do powietrza,
      - wyznaczenie pkt. do selektywnej zbiórki odpadów, segregacja ich w miejscu powstawania.

      Zapisy zostały uwzględnione w § 6 uchwały.

5) w prognozie zwrócono uwagę na racjonalną gospodarkę zasobami środowiska poprzez uwzględnianie potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem i wibracjami, zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.
6) projekt został opracowany w jednym wariancie, dlatego nie dokonywano wyboru spośród rozwiązań alternatywnych.
7) postępowanie dotyczące oddziaływania transgranicznego z uwagi na przedmiot oraz położenie obszaru opracowania nie było przeprowadzone,
8) monitoring skutków realizacji postanowień powinien uwzględniać cały zakres procesów, zjawisk i prognoz, które stanowią podstawę dla podejmowania decyzji planistycznych i strategicznych. Prowadzony będzie na bieżąco w trakcie procesu decyzyjnego w odniesieniu do obowiązujących przepisów. Zapewni to stałe monitorowanie kierunków wykorzystania terenu, co będzie stanowiło istotny czynnik oceny wpływu przekształceń przestrzeni zagospodarowanej.
9) każdy etap sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, prowadzony był przy zapewnieniu udziału społeczeństwa zgodnie art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr **III/14/2010**
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia **29 grudnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zmianami) Rada Miejska w Dębnie stwierdza, że podczas dyskusji publicznej, wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag jest bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr **III/14/2010**
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia **29 grudnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zmianami) oraz w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, Rada Miejska w Dębnie stwierdza, iż:

§ 1. Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącą zadanie własne gminy będzie:
- budowa drogi 2KDD – której część objęta jest opracowaniem planu,
- rozbudowa sieci : wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbędzie się w terminie uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w § 3. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, działalności samorządu gminy, gospodarki komunalnej, prawa energetycznego oraz prawa ochrony środowiska.

§ 3. 1. Z przyjętych w prognozie finansowych obliczeń prognozuje się, iż projekt planu, w perspektywie 10 letniej, będzie korzystny dla budżetu gminy.
Z prognozy finansowej wynika, że pozytywne skutki ekonomiczne uchwalania planu będą odczuwalne dla budżetu gminy po 4 roku od jego uchwalenia.

2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy wymienione w §1 będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością skorzystania:
1) ze środków pomocowych;
2) z kredytów i pożyczek;
3) z obligacji komunalnych;
4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.