UCHWAŁA NR XXI/166/2012
RADY MIEJSKIEJ W DĘBNIE

z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic Chojeńskiej i Kosynierów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz 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 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, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), Rada Miejska w Dębnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Dębnie Nr LXI/443/2010 z dnia 26 sierpnia 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Chojeńskiej i Kosynierów, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno (Uchwała Nr LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic Chojeńskiej i Kosynierów, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

3. Plandla działkir2. 2. 1/1 obejmuje obszar położony rejonie ul. Chojeńskiej i Kosynierów w mieście Dębno o łącznej powierzchni ok. 33ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć jednospadowy dach o kącie nachylenia połaci minimalnie 5°, w tym stropodach;
2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
3) **korytarzu technicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych od dowolnej zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku. Ustalenie nie dotyczy elementów wspornikowych opierających się na częściach budynku

niewychodzących poza linię zabudowy oraz ryzalitów, schodów, podjazdów, podpór do zadaszeń nad wejściami i tarasów opartych na gruncie, które mogą być wysunięte jednak nie więcej niż 2m;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana dowolna zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku. Ustalenie nie dotyczy elementów wspornikowych opierających się na częściach budynku niewychodzących poza linię zabudowy oraz ryzalitów, schodów, podjazdów, podpór do zadaszeń nad wejściami i tarasów opartych na gruncie, które mogą być wysunięte jednak nie więcej niż 2m;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;

8) **równorzędnych funkcjach terenu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia całego terenu pod wszystkie wskazane dla terenu funkcje lub tylko pod jedną z wskazanych dla terenu funkcji;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym bądź cyfrowo-literowym;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby; na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 MN11, MN12;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U1 i MN/U2;

3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3 i U4;

4) tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: P1, P2 i P3;

5) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami: WS1 i WS2;

6) teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ;

7) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 i KDD10;

8) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami: KPJ1, KPJ2 i KPJ3;

9) teren obsługi transportu samochodowego oznaczony na rysunku planu symbolem: KSS;

10) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami: E1 i E2;

11) teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem: K;

12) teren rowu melioracyjnego oznaczony na rysunku planu symbolem: KWS;

13) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem: W.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) tereny, o których mowa w ust. 1.

3. Następujące oznaczenia graficzne są oznaczeniami informacyjnymi:

1) korytarze techniczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;

2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) wymiarowanie pomocnicze;

4) sugerowane linie podziału na działki;

5) sugerowana lokalizacja budynków mieszkalnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wymiarowaniem;

2) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na frontach działek z wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolem P1, P2 i P3 oraz KSS;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń i innych barier uniemożliwiających przejazd, w odległości mniejszej niż 2m od linii brzegu wód powierzchniowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2 i KWS;

4) dopuszcza się wyniesienie poziomu podłogi parteru budynku maksymalnie 1m ponad uśrednioną rzędną działki;

5) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;

6) wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

2. Ustala się, że terenami przestrzeni publicznych są ogólnodostępne tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 i KDD10 oraz tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami WS1 i WS2, na których:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady łączenia i podziału:

1) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych na potrzeby realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) nakazuje się wyznaczanie nowych granic działek w sposób zapewniający obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 5. 1. Ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności do granic działki zajmowanej przez ten rodzaj działalności.

2. Ustala się, że wszystkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone są powierzchniami biologicznie czynnymi.

3. Nakazuje się ochronę roślinności przybrzeżnej, w tym istniejącego zadrzewienia oraz naturalnego przebiegu rzeki Sienica.

4. Nakazuje się zachowanie drożności korytarza ekologicznego rzeki Sienica.

5. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 134 – Dębno).

§ 6. Wskazuje się na rysunku planu budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których nakazuje się:

1) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej, w tym: gabarytów wysokościowych, formy i koloru dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego i formy stolarki;

2) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej w przypadku rozbiórki.

§ 7. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) istniejące drogi przyległe do granic planu,

2) istniejącą drogę publiczną zbiorczą oznaczoną symbolem KDZ,

3) istniejące i projektowane drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 i KDD10,

4) istniejące i projektowane ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ3.

2. Ustala się szerokości istniejących i projektowanych terenów dróg i ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oraz wymiarowaniem.

3. Na terenach dróg publicznych oraz terenów ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów pieszo – jezdnych, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia dróg i ulic.

4. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki:

1) minimalnie 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego na 1 dom w zabudowie jednorodzinnej;

2) minimalnie 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3) minimalnie 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni zabudowy produkcyjnej;

4) w przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc postojowych na własnej działce, dopuszcza się zapewnienie tych miejsc na parkingach ogólnodostępnych.

§ 8. 1. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, terenach dróg wewnętrznych i terenach ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych na pozostałych terenach, pod warunkiem braku kolizji z ustaleniami ogólnymi i z ustaleniami szczegółowymi.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wskazuje się na rysunku planu korytarze techniczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 4,5m na stronę od osi linii, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania i lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W zlokalizowane jest komunalne ujęcie wody podziemnej

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) ustala się średnicę nowych przewodów sieci wodociągowej minimalnie 90 mm;

3) dopuszcza się zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych ze szczelnych zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P1, P2 i P3.

7. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków (poza obszarem objętym planem);

2) ustala się średnicę nowych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej minimalnie 63 mm;

3) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie w szczelnych certyfikowanych zbiornikach bezodpływowych w obrębie własnej działki dla domów w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie ze szczelnych powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na obszarze oraz poza obszarem objętym planem;

2) ustala się średnicę nowych przewodów sieci kanalizacji deszczowej minimalnie 200 mm;

3) dopuszcza się odprowadzenie poprzez układy podczyszczające ze szczelnych powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do gruntu, rzeki Sienica oraz kanałów i rowów melioracyjnych;

4) dopuszcza się gromadzenie w szczelnych zbiornikach przeciwpożarowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P1, P2 i P3;

5) dopuszcza się odprowadzenie z terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12 oraz powierzchni niezabudowanych na pozostałych terenach do gruntu;

6) dopuszcza się odprowadzenie z terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12 oraz powierzchni niezabudowanych na pozostałych terenach do sieci kanalizacji deszczowej, rzeki Sienica oraz kanałów i rowów melioracyjnych;

7) dopuszcza się gromadzenie na terenie oznaczonym symbolem MN9 w sztucznych zbiornikach wodnych o powierzchni maksymalnie 350m².

9. W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się obowiązek czasowego gromadzenia w obrębie własnej działki;

2) ustala się gromadzenie i usuwanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenów ciągów pieszo-jezdnych oraz w ulicy Kosynierów (poza obszarem objętym planem);

2) ustala się średnicę nowych przewodów sieci gazowej minimalnie 63 mm.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie indywidualnych źródeł grzewczych z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej, energii odnawialnej.

12. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 15kV i 0,4kV;

2) ustala się zasilanie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E1 i E2 oraz poza granicami planu;

3) dopuszcza się zasilanie z projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego i we wnętrzach budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2, U2, U3, U4, P1, P2, P3, KSS i W;

4) zakazuje się lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych.

§ 9. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN10 i MN11** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 40% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo – garażowego na działce;

4) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczo - garażowego na mieszkalne;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych w odległości minimalnej 15m od frontu działki oraz na granicy działki;

6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 180 cm i o prześwicie w rzucie poprzecznym minimalnie 50% na frontach działek;

7) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub dachów wielospadowych oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 30° – 45°;

2) dla budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;

3) ustala się zastosowanie w pokryciach dachowych dachówki bądź materiałów dachówkopodobnych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;

4) dla budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się zastosowanie dowolnych materiałów w pokryciach dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;

5) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i ustala się wysokość maksymalnie 10m;

6) dla budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną i ustala się wysokość maksymalnie 6m;

7) dopuszcza się stosowanie w kolorystyce budynków koloru białego, kolorów pastelowych oraz klinkieru i płytki klinkierowej, naturalnego kamienia, cegły niebarwionej i drewna.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady łączenia i podziału:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 800m²;

2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek minimalnie 18m, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) dla terenu MN1 i MN6 dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielanych działek minimalnie 3m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) zakazuje się dojazdu na działki na terenie MN1 z ulicy Kosynierów (poza obszarem objętym planem).

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN2, MN7, MN8 i MN12** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 25% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych na granicy działki;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 180 cm i o prześwicie w rzucie poprzecznym minimalnie 50% na frontach działek;

5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub dachów wielospadowych oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 30° – 45°;

2) dla budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;

3) ustala się zastosowanie w pokryciach dachowych dachówki bądź materiałów dachówkopodobnych w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;

4) dla budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się zastosowanie dowolnych materiałów w pokryciach dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;

5) dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i ustala się wysokość maksymalnie 10m;

6) dopuszcza się stosowanie w kolorystyce budynków koloru białego, kolorów pastelowych oraz klinkieru i płytki klinkierowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady łączenia i podziału:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 800m²;

2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek minimalnie 18m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U1 i MN/U2** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa usługowa stanowią równorzędne funkcje terenu;

2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych;

3) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni terenu;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 10% powierzchni terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się uwzględnienie wymagań konserwatorskich dotyczących budynków wpisanych do gminnej ewidencji budynków;

2) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;

3) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;

4) dopuszcza się dowolną formę dachów;

5) dopuszcza się zastosowanie dowolnych materiałów w pokryciach dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;

6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego lub we wnętrzach budynków.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) zakazuje się dojazdu na teren MN/U1 z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD10 i KPJ1.

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, salon urody oraz handel.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni terenu;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 30% powierzchni terenu;

3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych;

4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 180 cm i o prześwicie w rzucie poprzecznym minimalnie 50% na frontach działek.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 10m;

2) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

3) ustala się zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 25° – 35°;

4) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;

5) dopuszcza się zastosowanie dowolnych materiałów w pokryciach dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się podziału terenu na działki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się dojazd z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **U2, U3 i U4** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni terenu;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 10% powierzchni terenu;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U2 dopuszcza się przykrycie lub likwidację rowu;

4) na terenie U4 dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej w dniu uchwalenia planu;

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego lub we wnętrzach budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się uwzględnienie wymagań konserwatorskich dotyczących budynków wpisanych do gminnej ewidencji budynków;

2) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;

3) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;

4) dopuszcza się dowolną formę dachów;

5) dopuszcza się zastosowanie dowolnych materiałów w pokryciach dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) zakazuje się dojazdu na teren U4 z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1 i P2** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – zakłady produkcyjne, bazy transportowe i składy, usługi oraz obiekty infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 15% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników przeciwpożarowych;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego lub we wnętrzach budynków.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;

2) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

3) dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną;

4) dopuszcza się dowolną formę dachów;

5) dopuszcza się dowolny sposób pokrycia dachów.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady łączenia i podziału:

1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o minimalnej powierzchni 500m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości pod lokalizację stacji transformatorowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się dojazd z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD8.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem: **P3** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – zakłady produkcyjne, bazy transportowe i składy, usługi oraz obiekty infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 15% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników przeciwpożarowych;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego lub we wnętrzach budynków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;

2) dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

3) dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację podziemną;

4) dopuszcza się dowolną formę dachów;

5) dopuszcza się dowolny sposób pokrycia dachów.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się łączenia i podziału działek.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się dojazd z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD7.

§ 17. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS1** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – rzeka Sienica.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się kanalizowania cieku na odcinku objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem obszaru wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD8 w celu lokalizacji mostu, przepustu lub kładki;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej poprawnemu i bezpiecznemu funkcjonowaniu rzeki.

§ 18. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS2** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – zbiornik wodny.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury i inżynieryjnych urządzeń obsługi.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;

4) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej;

5) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpalerów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się łączenie i podział na działki o dowolnej powierzchni.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 i KDD10** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się szerokość zgodnie w liniami rozgraniczającymi tereny i wymiarowaniem jak na rysunku planu;

2) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;

4) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszo – jezdnego na terenach oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD4, KDD5, KDD6 i KDD9;

5) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych na terenach oznaczonych symbolami KDD7 i KDD9;

6) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpalerów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące dopuszcza się łączenie i podział na działki o dowolnej powierzchni.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPJ1, KPJ2 i KPJ3** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającmi i wymiarowaniem jak na rysunku planu;

2) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się lokalizację ciągu pieszo – jezdnego;

4) dopuszcza się lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łączenie i podział na działki o dowolnej powierzchni.

§ 22. 1. Wyznacza się teren obsługi transportu samochodowego oznaczony na rysunku planu symbolem: **KSS** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie – stacje paliw, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, bazy samochodowe, parkingi, myjnie samochodowe i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki;

2) ustala sie powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 20% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego lub we wnętrzach budynków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wysokość maksymalnie 12m;

2) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;

3) ustala się dowolną formę dachów.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się łączenie i podział działek.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się dojazd z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD8.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **E1 i E2** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV.

3. Na terenach, których mowa w ust. 1 zakazuje się podziału terenów na działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu E1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem KPJ1;

2) dla terenu E2 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem KDZ.

§ 24. 1. Wyznacza się teren rowu melioracyjnego oznaczony na rysunku planu symbolem: **KWS** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury i inżynieryjnych urządzeń obsługi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się łączenie i podział działek.

§ 25. 1. Wyznacza się teren przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem: **K** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury kanalizacji deszczowej i sanitarnej;

2) dopuszcza się grodzenie terenu;

3) dopuszcza się utwardzanie terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się podziału na działki.

§ 26. 1. Wyznacza się teren infrastruktury wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **W** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację ujęcia wody, stacji uzdatniania wody oraz zieleni izolacyjnej;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04kV typu słupowego, kontenerowego i we wnętrzach budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się uwzględnienie wymagań konserwatorskich dotyczących budynku wpisanego do gminnej ewidencji budynków;

2) dopuszcza się wysokość maksymalnie 12m;

3) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

4) dopuszcza się dowolną formę dachów;

5) dopuszcza się dowolny sposób pokrycia dachów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się łączenie i podział działek.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. Traci moc uchwała Nr XXXIX/271/2009 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chojeńskiej – Kosynierów, miasta Dębno.

§ 28. Określa się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/166/2012
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia 29 marca 2012 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/166/2012
Rady Miejskiej w Dębnie
z dnia 29 marca 2012 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/166/2012

Rady Miejskiej w Dębnie

z dnia 29 marca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga o:

1) nieuwzględnieniu uwagi nr 1 wg wykazu uwag (data wpływu: 16.11.2011r.) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu U4 z funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową dla działek nr 148/5 i 148/6 ze względu na ich obecny stan zagospodarowania, który predysponuje je do przeznaczenia na cele usługowe;

2) nieuwzględnieniu uwagi nr 2 wg wykazu uwag (data wpływu: 17.11.2011r.) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu U4 z funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową dla działek nr 148/5 i 148/6 ze względu na ich obecny stan zagospodarowania, który predysponuje je do przeznaczenia na cele usługowe;

3) nieuwzględnieniu uwagi nr 4 wg wykazu uwag (data wpływu: 01.12.2011r.) w zakresie dopuszczenia wjazdu z terenów U4 i MN/U1 na teren KPJ1 ze względu na lokalny charakter ciągu pieszo – jezdnego KPJ1 oraz dostępność do terenów KDZ, KPJ2 oraz ulicy Kosynierów (poza obszarem planu);

4) nieuwzględnieniu uwagi nr 5 wg wykazu uwag (data wpływu: 17.11.2011r.) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu U4 z funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową dla działek nr 148/5 i 148/6 ze względu na ich obecny stan zagospodarowania, który predysponuje je do przeznaczenia na cele usługowe;

5) nieuwzględnieniu uwagi nr 7 wg wykazu uwag (data wpływu: 16.11.2011r.) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu U4 z funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową dla działek nr 148/5 i 148/6 ze względu na ich obecny stan zagospodarowania, który predysponuje je do przeznaczenia na cele usługowe.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI/166/2012

Rady Miejskiej w Dębnie

z dnia 29 marca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 ze zm.) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zalicza się:

1) odszkodowania i wykup części działek przeznaczonych pod drogi publiczne;

2) budowę dróg, sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Sposób realizacji dopuszczonych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w § 3.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

1) ze środków pomocowych;

2) z kredytów i pożyczek;

3) z obligacji komunalnych;

4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

do uchwały nr XXI/166/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Chojeńskiej i Kosynierów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem realizowania polityki przestrzennej określonej w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także służy osiągnięciu celu nadrzędnego planowania przestrzennego jakim jest ład przestrzenny.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr LXI/443/2010 z dnia 26 sierpnia 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Chojeńskiej i Kosynierów.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby określenia nowych parametrów i standardów zagospodarowania terenów objętych dotychczas obowiązującym planem. Ponadto dokonano korekt w przebiegu projektowanych dróg a także uszczegółowiono przeznaczenia dla wyznaczonych terenów. Wprowadzone zapisy przyczynią się do porządkowania istniejącej przestrzeni oraz wpłyną na stworzenie docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Dębnie uchwały dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Chojeńskiej i Kosynierów jest w pełni uzasadnione.