Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Jan Chrobak
dnia 30 września 2015 r.

UCHWAŁA NR XII/83/2015
RADY MIEJSKIEJ W DĘBNIE

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 433, poz. 774, poz. 1265) oraz na podstawie uchwały Nr XXIX/231/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

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

1) „linii rozgraniczającej" – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne;

3) „planie" – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) „powierzchni zabudowy" – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie zewnętrznych ścian najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;

5) „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;

6) „przeznaczeniu" – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która jest dopuszczana na terenie;

7) „przeznaczeniu podstawowym" – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;

8) „przeznaczeniu uzupełniającym" – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i zajmować łącznie powierzchnię maksymalnie 30% powierzchni terenu.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętego uchwałą Nr LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010 r.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 stanowiący wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno;

3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 stanowiący rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15 ha położony na południe od miejscowości Warnice pomiędzy drogą powiatową nr 770003Z Warnice – Smolnica, a Jeziorem Warnickim. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem §9 ust. 3 pkt 1;

2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, z zastrzeżeniem §9 ust. 3 pkt 1;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

4) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów w formie tablicy reklamowej o powierzchni maksymalnie 1 m² każdy;

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

§ 3. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

1) nakazuje się, aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych na potrzeby realizacji ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się scalanie i podział na działki o dowolnych parametrach.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (PLB320015), dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2) ustala się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „A” Dębno – Gorzów, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

3) ustala się, że obszar objęty planem jest chroniony przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 5. W zakresie dziedzictwa kulturowego:

1) wskazuje się na rysunku planu orientacyjną lokalizację zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych Warnice, stanowisko 21 – AZP:42-06/31 i Warnice, stanowisko 22 – AZP:42-06/38;

2) ustala się strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej, których granice wskazano na rysunku planu, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zachowanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z układem dróg publicznych poprzez istniejący układ dróg;

2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz istniejące i projektowane drogi przyległe do granic planu;

3) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych;

4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w obrębie własnej działki;

5) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §10 ust. 6;

2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

4) nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;

5) ustala się strefy występowania skanalizowanych cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu, w granicach których:

   a) dopuszcza się zachowanie istniejących kanałów podziemnych,

   b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących kanałów podziemnych w obrębie strefy,

   c) dopuszcza się budowę nowych kanałów podziemnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,

   b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody,

   c) ustala się średnicę nowych przewodów sieci wodociągowej minimalnie 25 mm;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

   a) nakazuje się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce,

   c) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,

   d) ustala się średnicę nowych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej minimalnie 32 mm,

   e) ustala się średnicę nowych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej minimalnie 100 mm;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) ustala się średnicę nowych przewodów sieci kanalizacji deszczowej minimalnie 100 mm;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej oraz z indywidualnych zbiorników gazowych zlokalizowanych na własnej działce,

   b) ustala się średnicę nowych przewodów sieci gazowej minimalnie 25 mm;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;

   b) dopuszcza się zasilanie z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kontenerowego i/lub słupowego na obszarze objętym planem oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych poza granicami planu;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się zaopatrzenie z instalacji indywidualnych oraz zbiorczych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt. 3;

12) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne dopuszcza się zaopatrzenie z sieci teletechnicznej oraz z innych źródeł.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

3) nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Wyznacza się teren usług sportu, rekreacji i turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu sportu, rekreacji oraz turystyki, w tym pola campingowe i biwakowe oraz budynki rekreacji indywidualnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona oraz hotelarstwo, handel i gastronomia.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m i pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów istniejących naturalnych bezodpływowych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu;

2) zakazuje się działań bezpośrednio i pośrednio wpływających na wysokość lustra wody, poziom zanieczyszczenia oraz skład gatunkowy fauny i flory w istniejących naturalnych bezodpływowych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu;

3) zakazuje się likwidacji istniejących naturalnych bezodpływowych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu;

4) dopuszcza się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki;

5) dopuszcza się intensywność zabudowy maksymalnie 0,4;

6) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy działki;

7) nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 60% powierzchni działki;

8) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

9) dopuszcza się dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 35° – 45° i długości kalenicy minimalnie 70% długości budynku;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;

11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych towarzyszącym przeznaczeniom określonym w ust. 2.

4. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni minimalnej 600 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych;

2) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 2 miejsc do parkowania dla samochodu osobowego na 1 budynek rekreacji indywidualnej oraz minimalnie 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni pozostałych budynków.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

2. Ustala się przeznaczenie – działalność rolnicza związana z uprawą i wypasem.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki;

3) dopuszcza się intensywność zabudowy maksymalnie 0,4;

4) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy działki;

5) nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 60% powierzchni działki;

6) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

7) dopuszcza się dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45° i długości kalenicy minimalnie 70% długości budynku;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;

9) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt futerkowych w liczbie wyższej niż 250 sztuk.

4. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni minimalnej 2500 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych;

2) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 2 miejsc do parkowania dla samochodu osobowego na 1 budynek mieszkalny.

6. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej oraz dróg wymagających wyłączenia gruntów rolnych klas I – III z produkcji rolniczej.

§ 11. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** i **R2**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie – działalność rolnicza związana z uprawą i wypasem bez prawa do zabudowy;

2) nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 90% powierzchni działki;

3) na terenie R2 dopuszcza się zagospodarowanie pasa o szerokości 4 m przyległego terenu WS3 w sposób umożliwiający swobodny dostęp w związku z potrzebami związanymi z mechaniczną konserwacją Kanału Dyszno.

§ 12. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie – zieleń urządzona;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) zakazuje się grodzenia terenu;

4) nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 80% powierzchni działki.

§ 13. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS1**, **WS2** i **WS3**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe;

2) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek i przepustów.

§ 14. 1. Wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga klasy dojazdowej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. W granicach planu dla 1,4025 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy Lz-RIIIb oznaczonych na rysunku planu wydana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 lutego 2015 r. (znak: GZ.tr.057 – 602 – 6/15) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Jan Chrobak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/83/2015

Rady Miejskiej w Dębnie

z dnia 30 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 433, poz. 774, poz. 1265) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga co następuje:

W dniu 3 czerwca 2015 r. na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dębna podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno wraz z prognozą oddziaływani na środowisko, w dniach od 11 czerwca 2015 r. do 2 lipca 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dębnie.

W wyznaczonym do dnia 17 lipca 2015 r. terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Dębnie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XII/83/2015

Rady Miejskiej w Dębnie

z dnia 30 września 2015 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 433, poz. 774, poz. 1265) 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 budowę uzbrojenia, w szczególności:

1) dróg,

2) sieci wodociągowej,

3) sieci kanalizacji sanitarnej,

4) sieci kanalizacji deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji 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 Rady Miejskiej w Dębnie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno

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 przedmiotowego planu stanowiła uchwała Nr XXIX/231/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidziano lokalizację usług sportu, rekreacji i turystyki, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania. Przedkładamy projekt jest pierwszym

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz zapisami opracowania ekofizjograficznego obejmującego swoim zakresem obszar planu. Pozwolą na racjonalne wykorzystanie atrakcyjnych i wolnych terenów położonych w rejonie wsi Warnice. Ponadto będą stanowić narzędzie stymulujące rozwój społeczno-gospodarczy obszaru, na którym od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obowiązywał inny plan miejscowy.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Dębnie uchwały dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Warnickiego na terenie gminy Dębno jest uzasadnione.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1929361626
Imię: Paweł Jan
Nazwisko: Chrobak
Instytucja:
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 30 września 2015 r.
Zakres podpisu: Cały dokument