Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Jan Chrobak
dnia 31 sierpnia 2017 r.

UCHWAŁA NR XLIV/286/2017
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Salezjańskiej miasta Dębna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst. jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz.446 ze zmianami.) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst. jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz.1073) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/123/2015 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 22 grudnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, uchwalonego uchwałą Nr LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Salezjańskiej miasta Dębna, o powierzchni 0,9911 ha.

2. Obszar planu graniczy od zachodu, południa i północy z ul. Salezjańską, a od wschodu z Placem Konstytucji 3-go Maja. Granice planu określono na rysunku w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są 4 załączniki, w tym:

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

2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Zasady konstrukcji planu:

1. Ustalenia planu należy odczytać łącznie z rysunkiem planu, treścią ustaleń ogólnych oraz ustaleniami szczegółowymi.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

2) symbol terenu funkcjonalnego,

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

§ 3. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) obowiązujące linie zabudowy - należy przez to rozumieć linie, zgodnie z którymi należy lokalizować ścianę frontową zabudowy; wycofanie ściany frontu w głąb działki jest niedopuszczalne. Powyżej pierwszej kondygnacji dopuszcza się wysunięcie z przed te linie elementów budynku takich jak: gzymsy, okapy, wykusze, logie, balkony, nieprzekraczających w sumie 25% powierzchni ściany frontowej oraz nie przekraczających jej więcej niż 1 m. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, obiektów małej architektury, przyłączy, urządzeń technicznych i obiektów gospodarczych oraz infrastruktury. Nie dopuszcza się wysunięć (oprócz gzymsów lub okapów) ani lokalizowania żadnych obiektów budowlanych (w tym poziemnych) czy urządzeń infrastruktury poza obowiązującą linię zabudowy ustaloną dla terenu 1 MW/U od strony ul Armii Krajowej.

2) nieprzekraczalne linie zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza którymi realizacja wszelkich nowych budynków jest niedopuszczalna. Linie te nie dotyczą podziemnych części budynków, obiektów małej architektury, przyłączy, urządzeń technicznych i obiektów infrastruktury oraz utwardzonych dojazdów.

3) usługi - należy przez to rozumieć administrację publiczną, usługi: zdrowia, opieki społecznej, handlu, gastronomi, kultury, oświaty, sportu, turystyki, hotelarskie, łączności oraz rzemiosło (rozumiane jako działalność gospodarcza typu: szewc, krawiec, fryzjer) biura, banki, a także inną działalność lub usługi na zasadzie analogii do wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu oddziaływania.

4) dachy strome – należy rozumieć jako dachy o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0,

5) równorzędne funkcje terenu - należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia całego terenu pod wszystkie wymienione funkcje lub tylko pod jedną z wymienionych funkcji.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych lub wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez ich oczyszczania,

3) oddziaływanie każdej inwestycji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) teren planu nie wymaga scalenia i podziału, nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury:

1. Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską układu urbanistycznego i zachowanej zabudowy - strefa B, w której obowiązuje**:**

a) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości,

b) dla nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej na terenie miasta,

c) prowadzenie działań na podstawie dokumentacji projektowej uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Cały obszar planu znajduje się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III. W Strefie W III polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych, w przypadku podejmowania prac ziemnych, ustala się:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 6. Ochrona i kształtowanie potrzeb ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) nową zabudowę kształtować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań budynków,

2) budynki sąsiadujące kształtować ze zróżnicowaniem wysokości linii kalenic i gzymsów,

3) w budynkach znajdujących się w pierzejach ulicznych – z wyjątkiem budynków z bramami wjazdowymi - obowiązuje wejście od strony ulicy,

4) możliwość lokalizacji wiatrołapów oraz obiektów i urządzeń technicznych, zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

5) geometria dachów, określona w ustaleniach szczegółowych, dotyczy głównych połaci budynku,

6) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów oraz zastosowanie ścianek kolankowych na poddaszu.

2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenów - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zezwala się na dotychczasowe użytkowanie. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z placem budowy.

§ 7. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział na działki, pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych,

2) dopuszcza się łączenie działek,

3) minimalne powierzchnie i szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzieleń pod urządzenia i obiekty techniczne.

§ 8. Powiązania układu komunikacyjnego:

1) dostęp do dróg publicznych zapewniony z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej, znajdujących się wokół obszaru objętego opracowaniem. Dla terenu 1MW/U nie dopuszcza się dostępu do drogi przyległej drogi publicznej kategorii głównej.

2) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnego terenu, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – na 1 mieszkanie minimum 1 miejsce postojowe,

b) usługi handlu, administracji – na 30 m^2 powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce postojowe,

c) obiekty zamieszkania zbiorowego – na 4 miejsca noclegowe minimum 1 miejsce postojowe,

d) dla gastronomii i rozrywki – na 4 miejsca konsumpcyjne minimum 1 miejsce postojowe,

e) pozostałe usługi - na 50 m^2 powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce postojowe,

3) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli liczba miejsc wynosi 6-15 lub 2 miejsca, jeśli liczba miejsc wynosi 16-40,

4) dopuszcza się, przy braku możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnym terenie, realizację miejsc parkingowych na zbilansowanych parkingach ogólnodostępnych lub w liniach rozgraniczających drogi KDD oraz przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż dojazdowej. Nie dopuszcza się lokalizowania parkingów w ul Armii Krajowej.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MW/U** – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi. Na terenie ustala się:

1) zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowią równorzędne funkcje terenu,

2) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 1,5 maksymalny 2,5

3) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,

5) maksymalna wysokość zabudowy do 12,00 m,

6) zabudowa pierzejowa do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym 3 i 4 w dachu stromym,

7) dachy:

a) od strony ul. Armii Krajowej strome z kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy,

b) dla zabudowy lokalizowanej wewnątrz kwartału, kalenica równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się dachy płaskie,

c) zakazuje się stosowania atrap dachów stromych,

8) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działek,

9) zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Armii Krajowej oraz Placu Konstytucji 3-go Maja, przy czym północno-wschodni narożnik pierzei wymaga realizacji akcentu architektonicznego,

10) niezabudowaną część terenu zrealizować jako podwórze z zielenią, otoczone ażurowym parkanem,

11) obowiązek realizacji ogólnodostępnego przejścia o szerokości min 3 m, umożliwiającego dostęp z ul Armii Krajowej na teren ul. Salezjańskiej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,

12) teren objęty strefą ochrony B oraz WIII, dla których obowiązują zapisy § 5 ust. 1 i 2,

13) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych,

14) dopuszcza się podział na działki:

a) o powierzchni minimum 600 m,

b) o szerokości frontu działki minimum 16,0 m;

15) dojazd z drogi KDD oraz dróg przyległych kategorii dojazdowej. Nie dopuszcza się dojazdu z przyległej do terenu z ul. Armii Krajowej.

16) parkowanie zgodnie z § 8.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2 MW/U** - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi. Na terenie ustala się:

1) zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowią równorzędne funkcje terenu,

2) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,5 maksymalny 2

3) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki,

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki,

5) maksymalna wysokość zabudowy do 12,00 m,

6) zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych,

7) dachy strome z kalenicą równolegle do ulicy;

8) zakazuje się stosowania atrap dachów stromych,

9) dopuszcza się dachy dowolne dla budynków na działce o powierzchni min. 3000 m^2 ,

10) przy realizacji budynku o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m^2 obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,

11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m^2,

12) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działek,

13) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych,

14) teren objęty strefą ochrony B oraz WIII, dla których obowiązują zapisy § 5 ust. 1 i 2

15) dopuszcza się podział na działki:

a) o powierzchni minimum 700 m,

b) o szerokości frontu działki minimum 16,0 m;

16) dojazd z drogi o symbolu KDD oraz z dróg przyległych o obszaru planu;

17) parkowanie zgodnie z § 8.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – przeznacza się pod energetykę. Na terenie ustala się:

1) lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej.

2) powierzchnia zabudowy – do 90% powierzchni działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy do 3,00 m,

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 5 % powierzchni działki;

5) dachy płaskie,

6) teren objęty strefą ochrony B oraz WIII, dla których obowiązują zapisy § 5 ust.1 i 2,

7) dojazd z drogi o symbolu KDD.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** – przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej. Na terenie ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się lokalizowanie pasów postojowych przy uwzględnieniu bezpieczeństwa na drodze oraz przepisów odrębnych,

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania terenu,

4) teren objęty strefą ochrony B oraz WIII, dla których obowiązują ustalenia z § 5 ust. 1 i 2

§ 10. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w drogach przyległych do obszaru planu.

2) awaryjne zaopatrzenie w wodę zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację do istniejącej sieci sanitarnej znajdujących się w drogach przyległych do obszaru planu,

4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącej sieci deszczowej w drogach przyległych do obszaru planu lub na teren własnej działki,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV poprzez sieć elektroenergetyczną 0,4 kV zlokalizowaną w drogach przyległych do obszaru planu,

6) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć z istniejącej sieci gazowej znajdującej się oraz poza obszarem opracowania.

7) zaopatrzenie w energię cieplną paliwem niskoemisyjnym (ogrzewanie olejowe, energią elektryczną, gazem, itd.). Dopuszcza się uzyskanie energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej.

8) zaopatrzenie telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do internetu,

9) zagospodarowanie odpadów poprzez obowiązek czasowego gromadzenia odpadów w obrębie własnego terenu; gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

2. Ustala się następujące parametry ogólne poszczególnych sieci infrastruktury technicznej:

1) sieć wodociągowa o średnicy minimum 32 mm;

2) kanalizacja sanitarna o średnicy minimum 200 mm;

3) kanalizacja deszczowa o średnicy minimum 200 mm;

4) sieć gazowa o średnicy minimum 25 mm,

5) sieć elektroenergetyczna nn-0,4kV i SN-15kV. Parametry należy uściślić na etapie projektów budowlanych.

3. Zasady prowadzenia i użytkowania infrastruktury:

1) dopuszcza się likwidację, modernizację, przebudowę lub rozbudowę oraz zmianę przekrojów i przebiegów istniejących i projektowanych sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej użytkownik jest zobowiązany zapewnić dostęp lub przebudować kolizyjne odcinki,

3) dla istniejącej sieci infrastruktury technicznej wszelkie zbliżenia, kolizje i ingerencja w odległości ochronne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 11. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu 1 MW/U i 2 MW/U. Dla terenu E oraz KDD wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu nie nastąpi.

2. Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Krajowej, Chojeńskiej, Wojska Polskiego, Zachodniej i Kostrzyńskiej miasta Dębna, zatwierdzonego uchwałą nr XX/149/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 23 lutego 2012r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r poz.725).

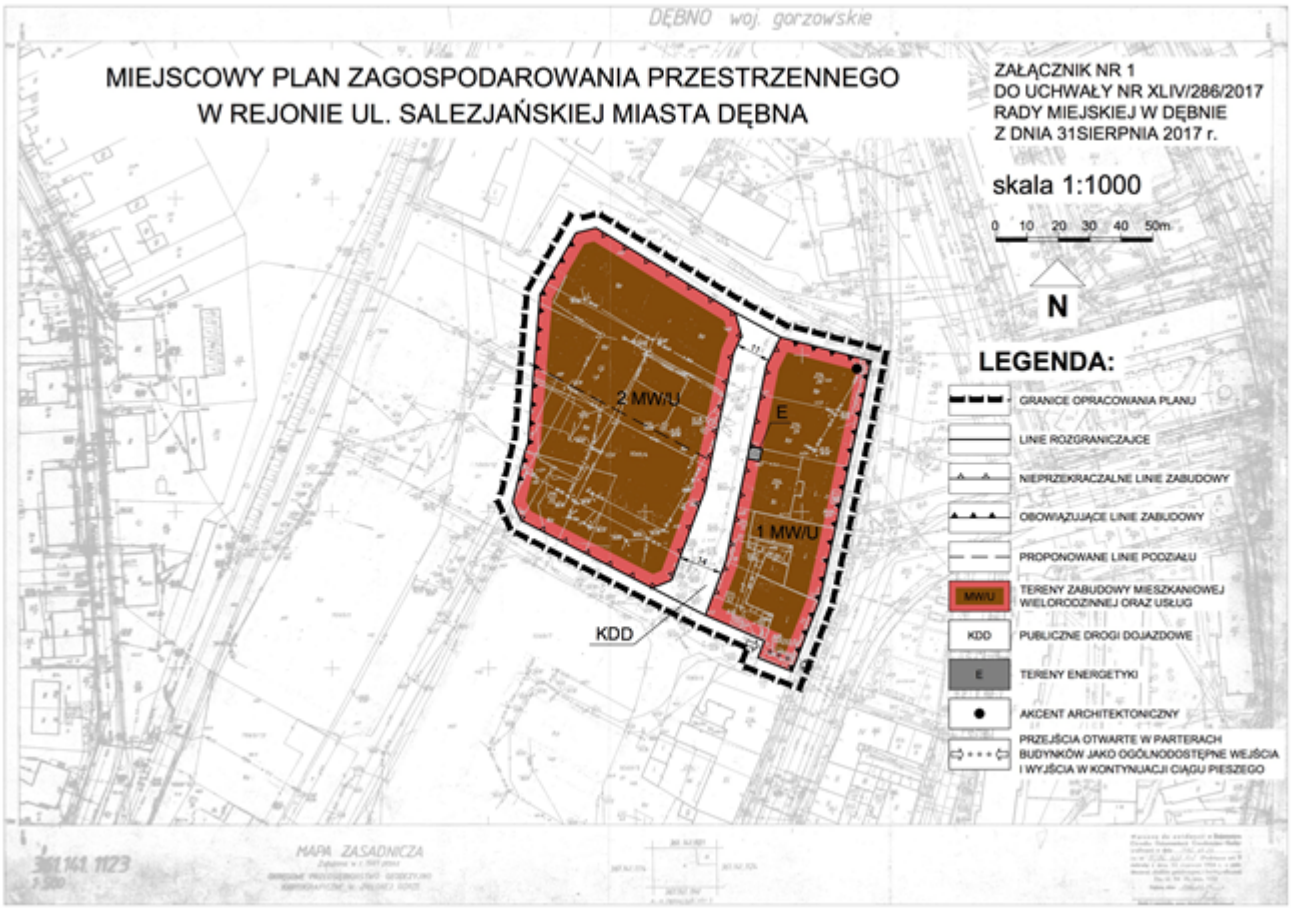
§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Jan Chrobak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/286/2017
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

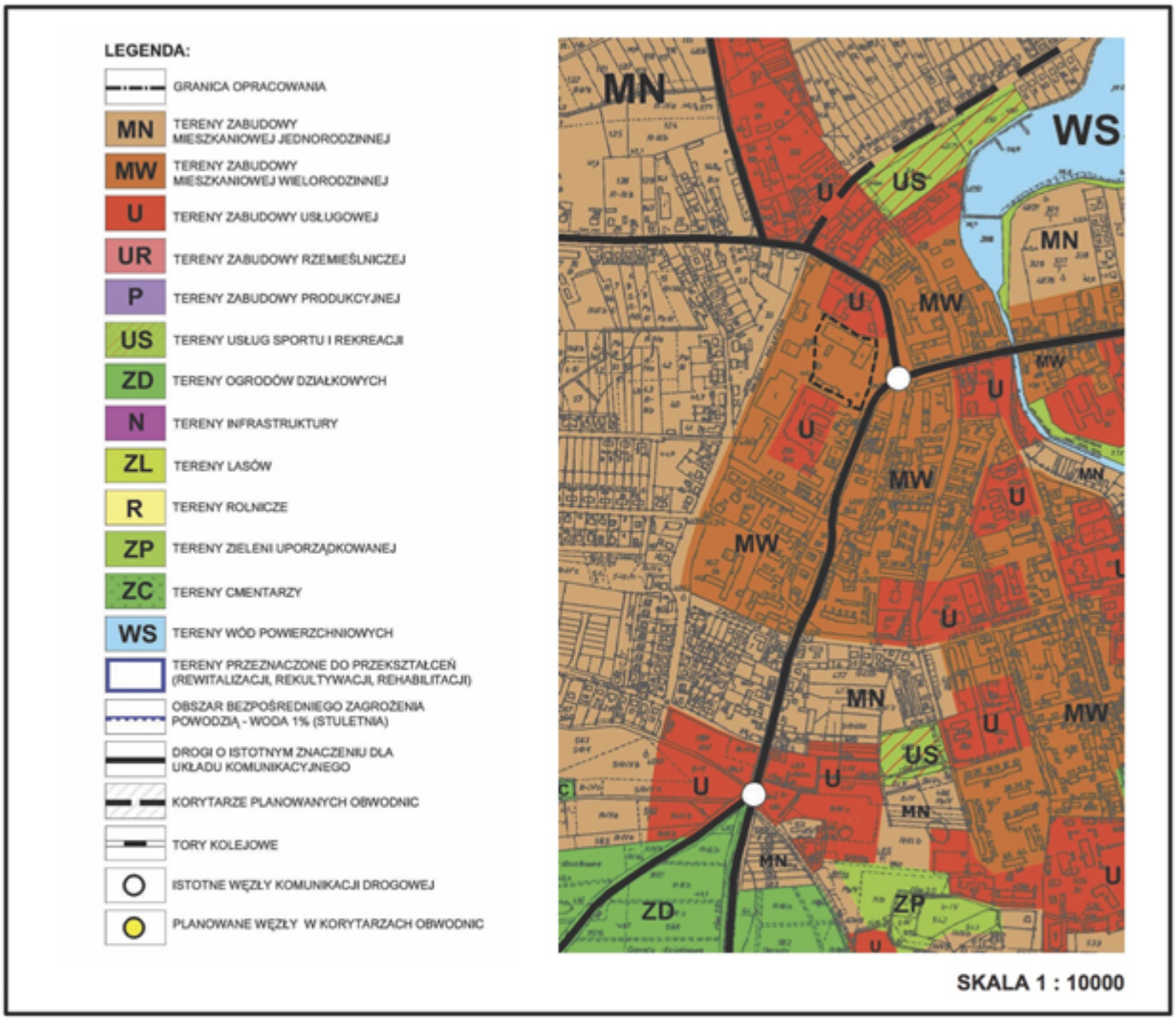


Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/286/2017
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
XLIV/286/2017
RADY MIEJSKIEJ W DĘBNIE
Z DNIA 31 SIERPNIA 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO

uchwalonego uchwałą Nr LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010r.



SKALA 1 : 10000

GRANICA OPRACOWANIA PLANU

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW.

W ramach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,-
- zabudowy usługowej związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej – handel, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna oraz inne usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice nieruchomości na której są zrealizowane,
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
- obiektów innych usług wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Id: ED14DF64-5A5C-4973-8568-0D2CE1D01B41. Podpisany

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/286/2017

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Dębna udostępnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Salezjańskiej miasta Dębna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag i wniosków, nie wniesiono uwag do projektu planu.

W związku z brakiem uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Dębnie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/286/2017

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2017 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 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z póź. zmianami) Rada Miejska Dębna stwierdza, że:

§ 1. Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącą zadanie własne gminy będzie budowa publicznej drogi dojazdowej o symbolu KDD, której część objęta jest opracowaniem planu oraz 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. 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.

Uzasadnienie

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017, poz. 1073) oraz uchwałę nr XVIII/123/2015 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 22 grudnia 2015 r. rozpoczęto prace nad sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Salezjańskiej miasta Dębna.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została przyjęta uchwałą nr LVIII/425/2014 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 30 października 2014 r.

Przedmiotowy plan miejscowy opracowano w trybie przepisów ustawy o planowaniu oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587). Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i analizę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Uchwalany 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 2010r.

Opracowanie miejscowego planu wynika z potrzeb korekty ustaleń w obowiązującym dotychczas planie, dla przedmiotowych terenów.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały zawarte w treści uchwały. Biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania w planie z 2012r., ustalono nowe linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej,

-wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały zawarte w treści uchwały. Ustalono m.in. zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła. Należy rozpoznać warunki geologiczne terenu, ze względu na GZWP Nr 134 „Dębno" i zastosować rozwiązania techniczne wykluczające migrację zanieczyszczeń do podłoża i wtórnie do wód powierzchniowych lub podziemnych. Plan nie dotyczy terenów rolnych ani leśnych,

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały zawarte w treści uchwały. Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską układu urbanistycznego i zachowanej zabudowy - strefa B oraz w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III,

-walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone w planie przeznaczenie spowoduje wzrost wartości nieruchomości terenów MW/U z pożytkiem dla osób fizycznych i prawnych. Określono dla tych terenów stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%,

-ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały zawarte w treści uchwały. Oddziaływanie każdej inwestycji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, uwzględnienie wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów

grzewczych, z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła. W planie ustalono wskaźniki ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

-zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych rowerzystów, minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz zostały zawarte w treści uchwały. Określono obowiązek realizacji ogólnodostępnego przejścia o szerokości min 3 m, umożliwiającego dostęp z ul Armii Krajowej na teren ul. Salezjańskiej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu. Wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu nie ustalano, ze względu na obszar planu,

-plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzając działania porządkujące polegające na: przeznaczeniu terenów na określone cele, ustaleniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazie lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały zawarte w treści uchwały. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu. Procedura planistyczna przeprowadzona dla niniejszego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad nią,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna wykonana dla niniejszej zmiany planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. W oparciu o obowiązujące przepisy:

a)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 lokalnej społeczności.

b)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.

c)plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353 z późn. zm.) jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia postępowania związanego ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w ramach którego powstaje prognoza oddziaływania na środowisko.

Prognoza ściśle opiera się na wytycznych zawartych w pismach organów, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy, czego wynikiem było uzyskanie pozytywnych opinii właściwych organów. Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminach określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Żadne uwagi do prognozy oddziaływania, nie wpłynęły.

-ustalenia planu realizują potrzeby interesu prywatnego, jednocześnie na naruszając interesu publicznego. W trakcie trwania procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

-zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy w obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jest w większości kontynuacją ustaleń obowiązującego dotąd planu miejscowego z 2012 r. Nie wprowadzono nowych terenów pod zabudowę, zmieniono linie zabudowy i część wskaźników urbanistycznych. Zapisy planu miejscowego umożliwią wprowadzenie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią w rejonie ul Salezjańskiej. Dotyczą terenu obszaru miasta o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-2008757975
Imię: Paweł Jan
Nazwisko: Chrobak
Instytucja:
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 31 sierpnia 2017 r.
Zakres podpisu: Cały dokument