Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Jan Chrobak
dnia 24 maja 2018 r.

UCHWAŁA NR LIV/365/2018
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XI/73/15 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

1) korytarzu technicznym – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy osi przewodu infrastruktury technicznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §2 pkt 3 i 4;

3) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne a także ciągi komunikacyjne;

4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 października 2017 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na 11 arkuszy, wraz wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

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

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 566 ha, położony w obrębie geodezyjnym Oborzany, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami R, ZP, WS, KDZ, KDD i KDW;

2) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

3) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, ogrodzeń, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych, a także innych obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

4) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi;

5) ustala się że wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;

6) wzdłuż granic działek zlokalizowanych przy drogach publicznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych płyt prefabrykowanych;

7) zakazuje się lokalizacji reklam za wyjątkiem wszystkich terenów oznaczonych symbolami U, US i RU;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;

9) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§ 3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;

2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° (+/–15°);

4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w pkt 1), 2) i 3) na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;

5) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów służących chowowi przemysłowemu i hodowli przemysłowej zwierząt;

2) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

3) nakazuje się stosować rozwiązania służące ochronie zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 „Dębno”, w granicach którego znajduje się całość obszaru objętego planem;

4) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej;

5) nakazuje się zachowanie istotnych szpalerów drzew zlokalizowanymi poza terenami zabudowanymi oznaczonych na rysunku planu;

6) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych;

7) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach siedliska oznaczonego na rysunku planu;

8) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;

9) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami RM, MWU i MNU są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

1) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady:

   a) zakazuje się rozbudowy,

   b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny zezwala na użytkowanie obiektu,

   c) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji obiektu,

   d) zakazuje się zmiany formy pokrycia elewacji budynku,

   e) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego oznaczoną na rysunku planu, dla której:

   a) nakazuje się zachowanie owalnicowego układu zabudowy,

   b) nakazuje się zachować historyczną kompozycję elewacji budynków oznaczonych na rysunku planu, na którą składają się: wymiar i umiejscowienie otworów drzwiowych i okiennych, wysokość do krawędzi dachu oraz występowanie schodów wejściowych i ganków,

   c) nakazuje się zachowanie układu komunikacyjnego;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego oznaczoną na rysunku planu, dla której:

   a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych zasłaniających lub istotnie zmieniających sylwetkę historycznego układu przestrzennego,

   b) zakaz o którym mowa w lit. a) jest realizowany poprzez ustalenia planu dotyczące parametrów zabudowy;

4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej historycznych cmentarzy oznaczone na rysunku planu, dla których:

   a) nakazuje się zachowanie starodrzewu,

   b) nakazuje się zachowanie historycznego ogrodzenia na terenie oznaczonym symbolem UK;

5) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów zieleni oznaczone na rysunku planu, dla których nakazuje się zachowanie szpalerów oraz grup drzew wchodzących w skład starodrzewu;

6) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu, dla których nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić:

   a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 budynek mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami RM,

   b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny dla terenu oznaczonego symbolem MWU,

   c) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, US i MNU,

   d) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych dla terenów oznaczonych symbolami RU,

e) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5) w granicach dróg publicznych dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, o minimalnej średnicy DN 20,

b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;

3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN 60 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej;

c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;

4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 150,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, a także do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej średnicy DN 25,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych,

c) ustala się lokalizację tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 na terenach oznaczonych symbolami R26, R27, R28, R30, R35, R36, WS6, KDD4 i KDW15, dla którego ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 2 m na każdą stronę od osi gazociągu;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem lit. c),

c) w przypadku instalacji wykorzystujących energię wiatru, dopuszcza wyłącznie mikroinstalacje rozumiane zgodnie przepisami odrębnymi,

d) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe,

e) ustala się korytarze techniczne dla istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem lit. b),

b) w przypadku instalacji wykorzystujących energię wiatru, dopuszcza wyłącznie mikroinstalacje rozumiane zgodnie przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej;

9) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne:

a) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w usługi teletechniczne ze źródeł indywidualnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

1) nie zostały wyznaczone obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

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

3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) nakazuje się oznakowanie przeszkód lotniczych oraz zgłaszanie ich właściwym organom nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18 i RM19** oraz teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM20**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;

4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m;

5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie wysokości maksymalnie 12 m;

6) ustala się dachy dwuspadowe, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

7) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu;

8) ustala się następujące wartości kąta nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych – w przedziale od 35° do 45°,

b) dla budynków niemieszkalnych – w przedziale od 30° do 45°,

c) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych;

9) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m;

10) wymagana wielkość prześwitu, o którym mowa w pkt 9) nie dotyczy ogrodzeń z kamienia lub cegły.

3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2, RM3, RM4, RM10, RM12, RM13, RM14 i RM15 dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 800 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 18 m;

2) dla terenów oznaczonych symbolami RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM11, RM16, RM17, RM18, RM19 i RM20 dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1200 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 22 m;

3) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek określone w pkt. 1) nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach ślepych dróg wewnętrznych.

4. Ustala się:

1) lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenach oznaczonych symbolami RM1, RM3, RM4, RM10 i RM12;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego na terenie oznaczonych symbolem RM13 oraz na części terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2, RM3, RM4, RM10, RM12 i RM14;

3) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami RM1, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13 i RM15 oraz na części terenów oznaczonych symbolami RM2, RM14, RM16 i RM17;

4) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami RM2, RM11 i RM17.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 9,5 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 9,5 m;

5) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 35° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m;

7) wymagana wielkość prześwitu, o którym mowa w pkt 6) nie dotyczy ogrodzeń z kamienia lub cegły;

8) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 800 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 10 m.

4. Ustala się:

1) lokalizację obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów służących działalności usługowej związanej z obsługą pojazdów mechanicznych.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

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

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

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 9 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 9 m;

5) ustala się dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 35° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu;

7) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m;

8) wymagana wielkość prześwitu, o którym mowa w pkt 7) nie dotyczy ogrodzeń z kamienia lub cegły;

9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 500 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 12 m.

5. Ustala się:

1) lokalizację obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego.

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcji rolniczej, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1, RU2 i RU3**.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów służących działalności usługowej związanej ze składowaniem i utylizacją odpadów.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;

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

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,5;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 9 m,

b) dla budowli – maksymalnie 12 m;

5) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego i kącie nachylenia połaci do 45°, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem RU3 dla którego ustala się dachy dwuspadowe, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego i kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

6) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8 m;

7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;

8) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 4 m^2.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 2000 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 25 m.

5. Ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenie oznaczonym symbolem RU3 oraz na części terenów oznaczonych symbolami RU1 i RU2;

2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem RU1.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 i U2**.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów służących działalności usługowej związanej z obsługą pojazdów mechanicznych.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

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

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

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 7 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 9 m;

5) ustala się dachy:

a) kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

b) dla terenu oznaczonego symbolem U1 – dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 35° do 45°,

c) dla terenu oznaczonego symbolem U2 – jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,5 m;

7) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 2 m^2;

8) ustala się powierzchnię użytkową lokali handlowych maksymalnie 200 m^2.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 600 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 15 m.

5. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu oznaczonego symbolem KDZ2.

6. Ustala się:

1) lokalizację obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego;

3) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 14. 1. Ustala się teren zabudowy sakralnej oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki.

3. Zakazuje się podziału nieruchomości.

4. Zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

5. Ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznych cmentarzy;

3) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,1;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – do 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalnie 7 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 15 m;

5) ustala się dachy dwuspadowe, o dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°;

6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m;

7) ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzenia, o którym mowa w pkt 6) nie dotyczy boisk oraz innych obiektów sportowych;

8) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 4 m^2.

3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 2000 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 20 m.

4. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu oznaczonego symbolem KDZ2.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 16. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,1;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – do 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalnie 5 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 9 m;

5) ustala się dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 35° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,5 m;

7) wymagana wielkość prześwitu, o którym mowa w pkt 6) nie dotyczy ogrodzeń z kamienia lub cegły.

3. Zakazuje się podziału nieruchomości.

4. Ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznych cmentarzy;

2) na części terenu strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 17. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2 i ZP3**, dla których:

1) dopuszcza się lokalizację odkrytych obiektów sportowych i placów zabaw;

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem obiektów sportowych i placów zabaw dla których dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym;

4) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

5) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami ZP2 i ZP3 z terenu oznaczonego symbolem KDZ2;

6) ustala się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego;

b) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 18. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36 i R37**, dla których:

1) dopuszcza się lokalizację otwartych zbiorników wodnych;

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m;

3) zakazuję się lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem terenów służących do wypasu, dla których dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 80% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 2 m;

4) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) ustala się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R16, R17, R23, R24, R25, R26 oraz na części terenów oznaczonych symbolami R15, R18, R19, R20, R21, R22, R27, R28,

b) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami R5, R18, R19, R21, R24, R25, R26, R27 i R28.

§ 19. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7 i WS8**, dla których:

1) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m;

2) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3 oraz na części terenów oznaczonych symbolami WS4 i WS5.

§ 20. Ustala się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **N**, dla którego:

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

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

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 9 m,

b) dla budowli – maksymalnie 12 m;

5) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci w przedziale od 20° do 45°;

6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m;

7) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

§ 21. Ustala się tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1 i KDZ2**, dla których:

1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ2 ustala się szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 7 m;

3) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ2 nakazuje się lokalizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego maksymalnie 9 m;

6) ustala się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego na części terenu oznaczonego symbolem KDZ2,

b) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego,

c) strefę ochrony konserwatorskiej historycznych układów zieleni na części terenu oznaczonego symbolem KDZ2.

§ 22. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4**, dla których:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego maksymalnie 9 m;

4) ustala się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego na części terenów oznaczonych symbolami KDD3 i KDD4;

b) strefę ochrony konserwatorskiej historycznych układów zieleni na części terenów oznaczonych symbolami KDD3 i KDD4;

c) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 oraz na części terenów oznaczonych symbolami KDD3 i KDD4,

d) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem KDD4.

§ 23. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8**, **KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16 i KDW17,** dla których:

1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego maksymalnie 9 m;

4) ustala się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami KDW8 i KDW17 oraz na części terenów oznaczonych symbolami KDW3 i KDW9,

b) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW8, KDW9, KDW11, KDW12, KDW13, KDW16 i KDW17 oraz na części terenów oznaczonych symbolami KDW3, KDW5, KDW6 i KDW7,

c) strefę ochrony konserwatorskiej historycznych układów zieleni na części terenu oznaczonego symbolem KDW17,

d) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami KDW11 i KDW13.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

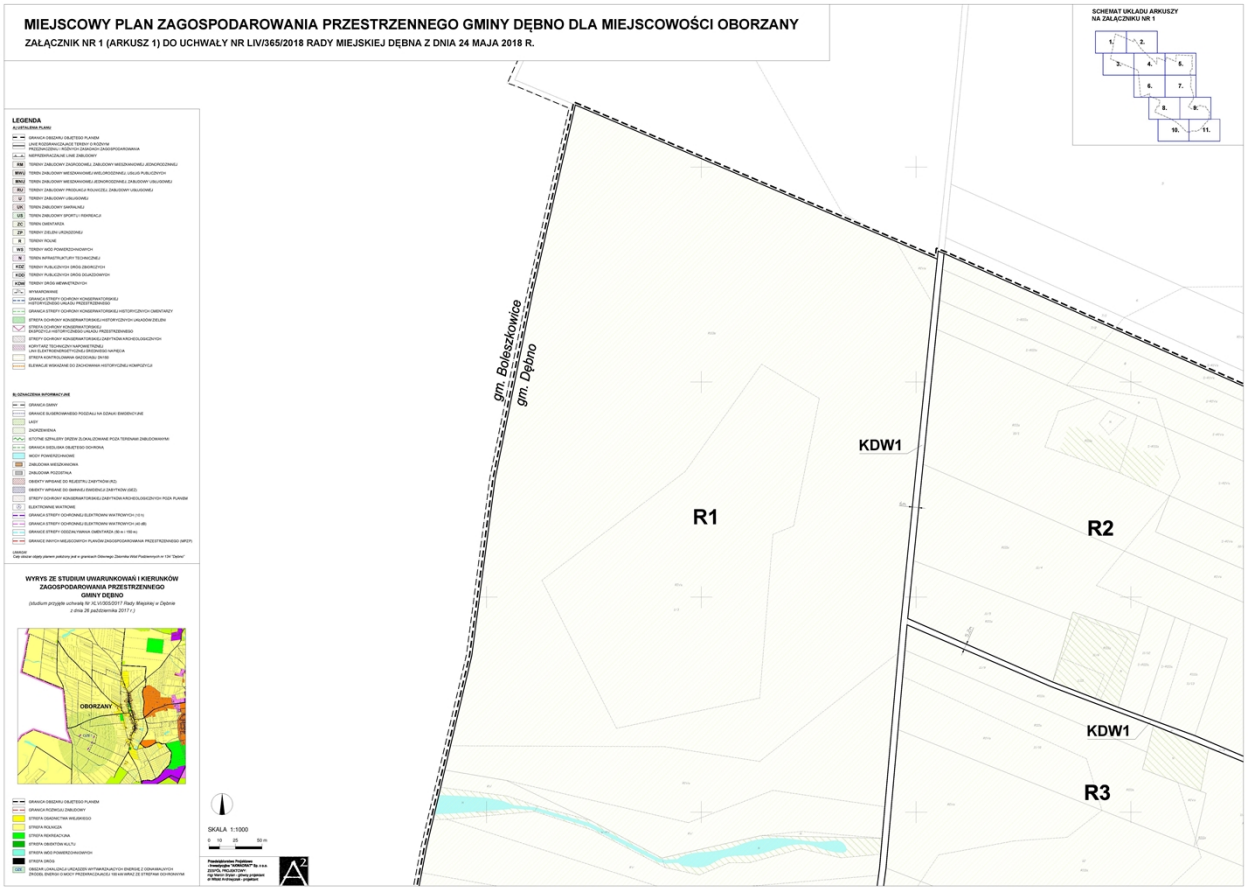
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

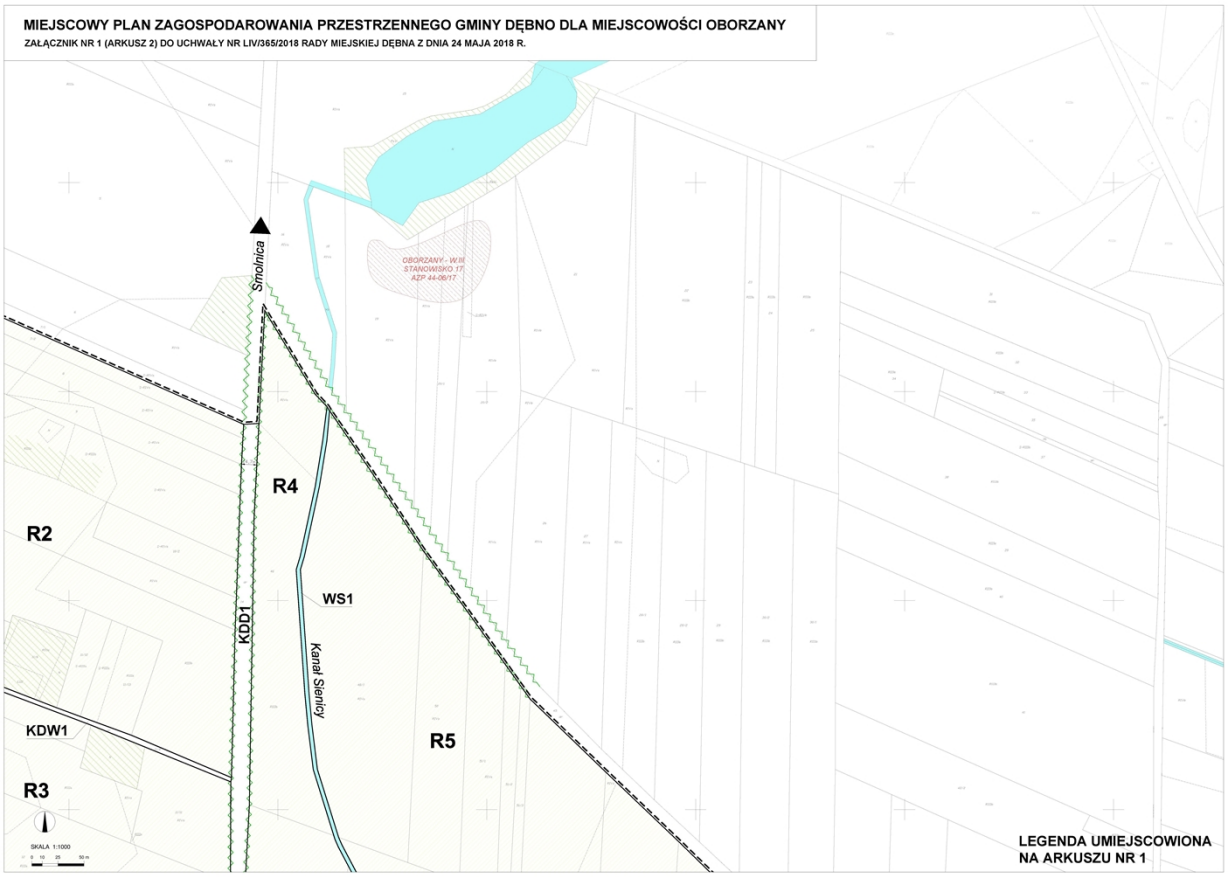
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

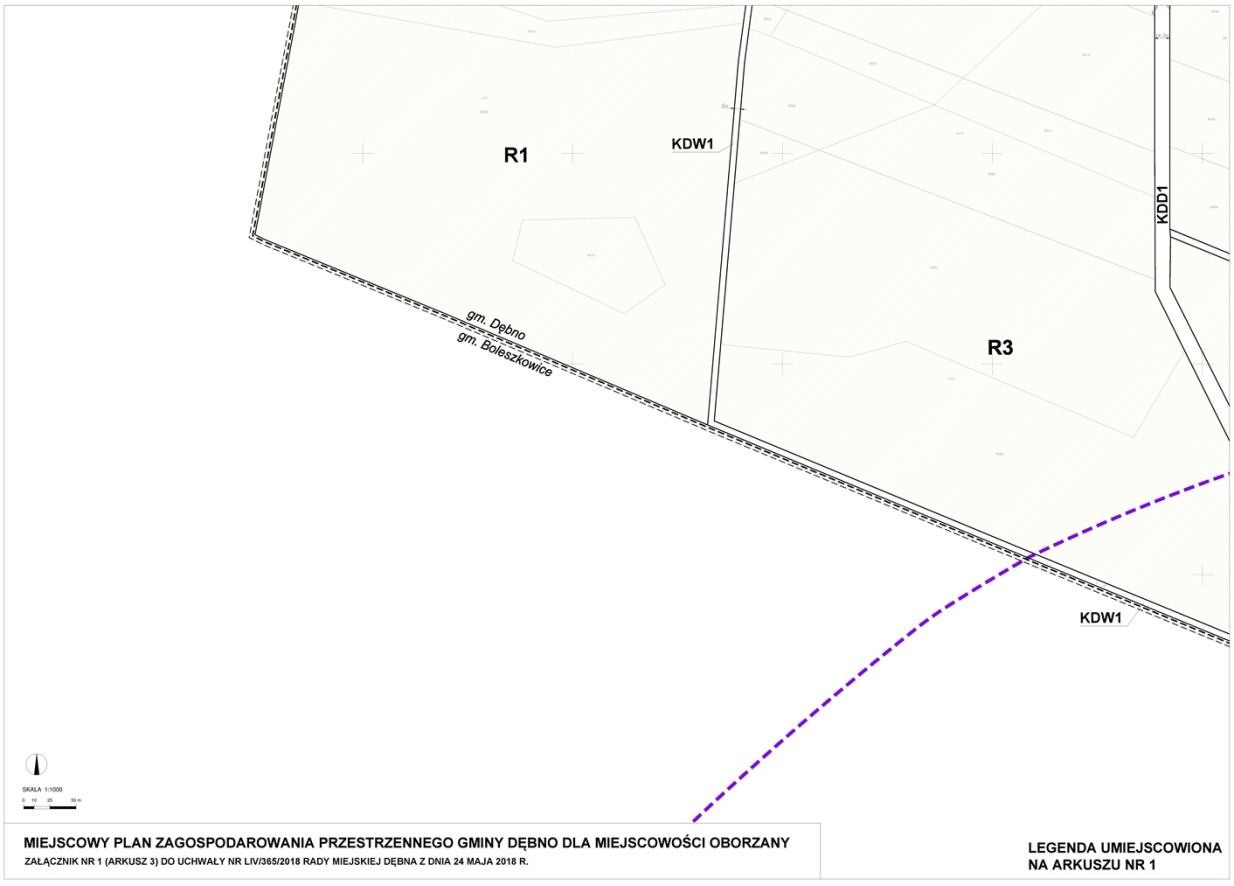
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Jan Chrobak

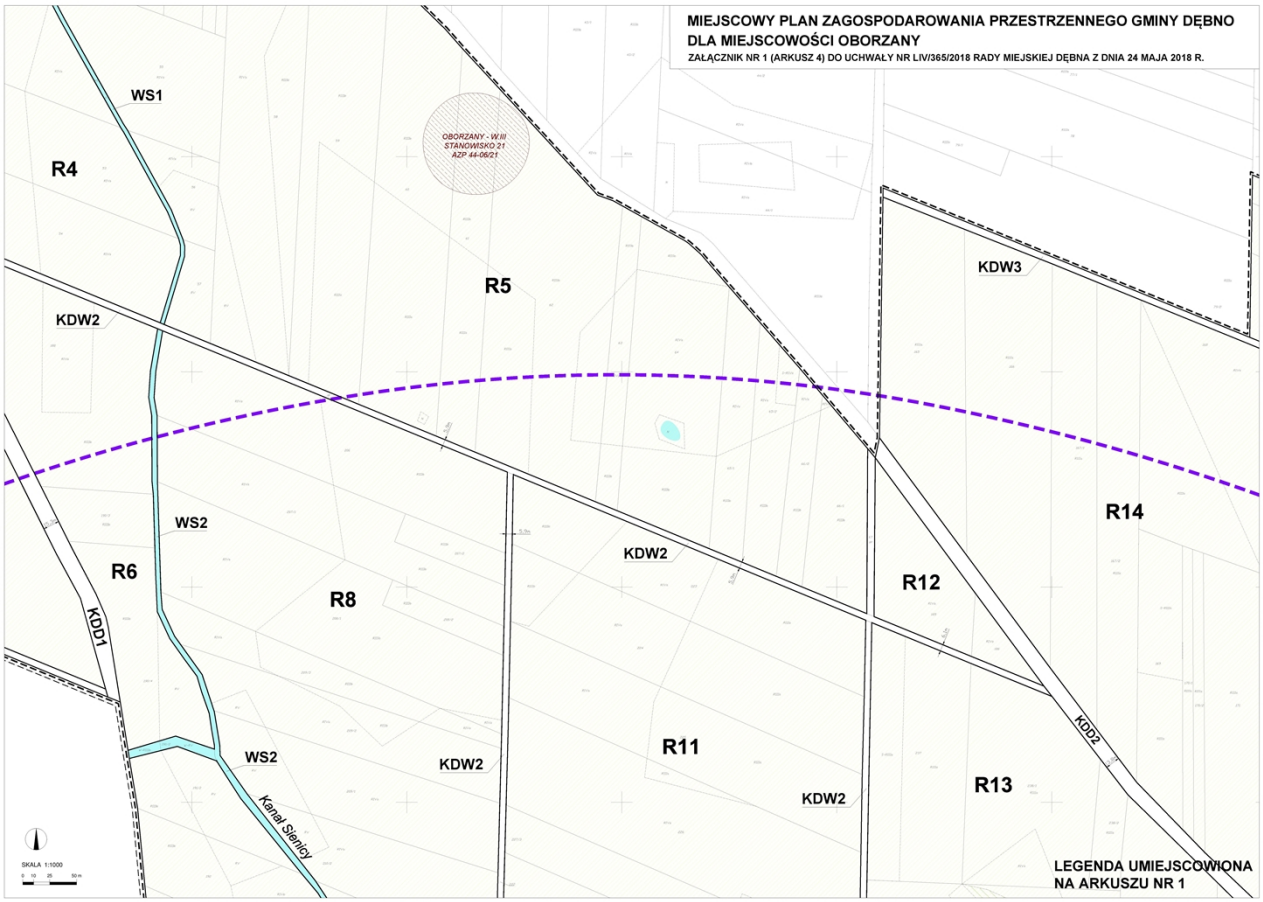
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/365/2018
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 24 maja 2018 r.

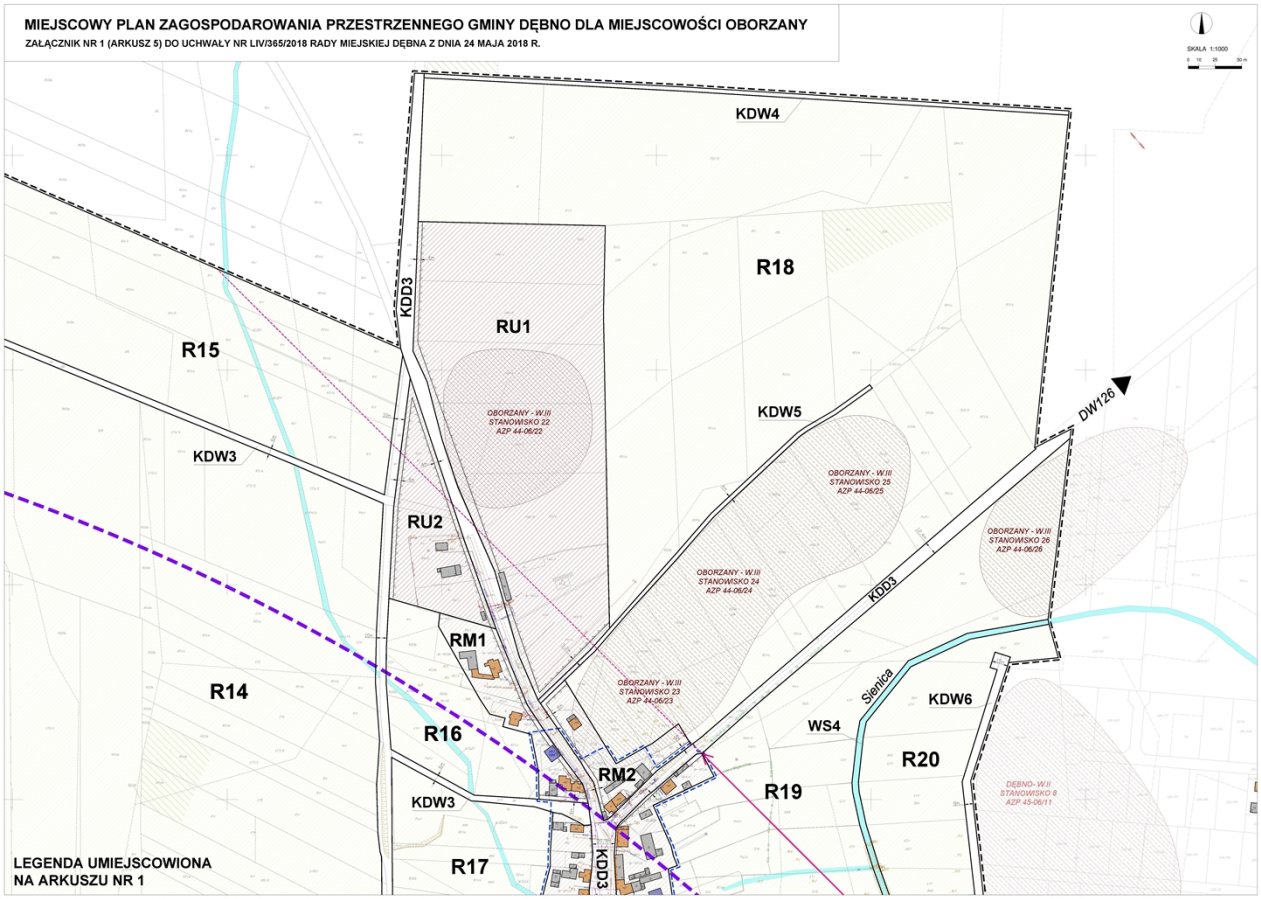


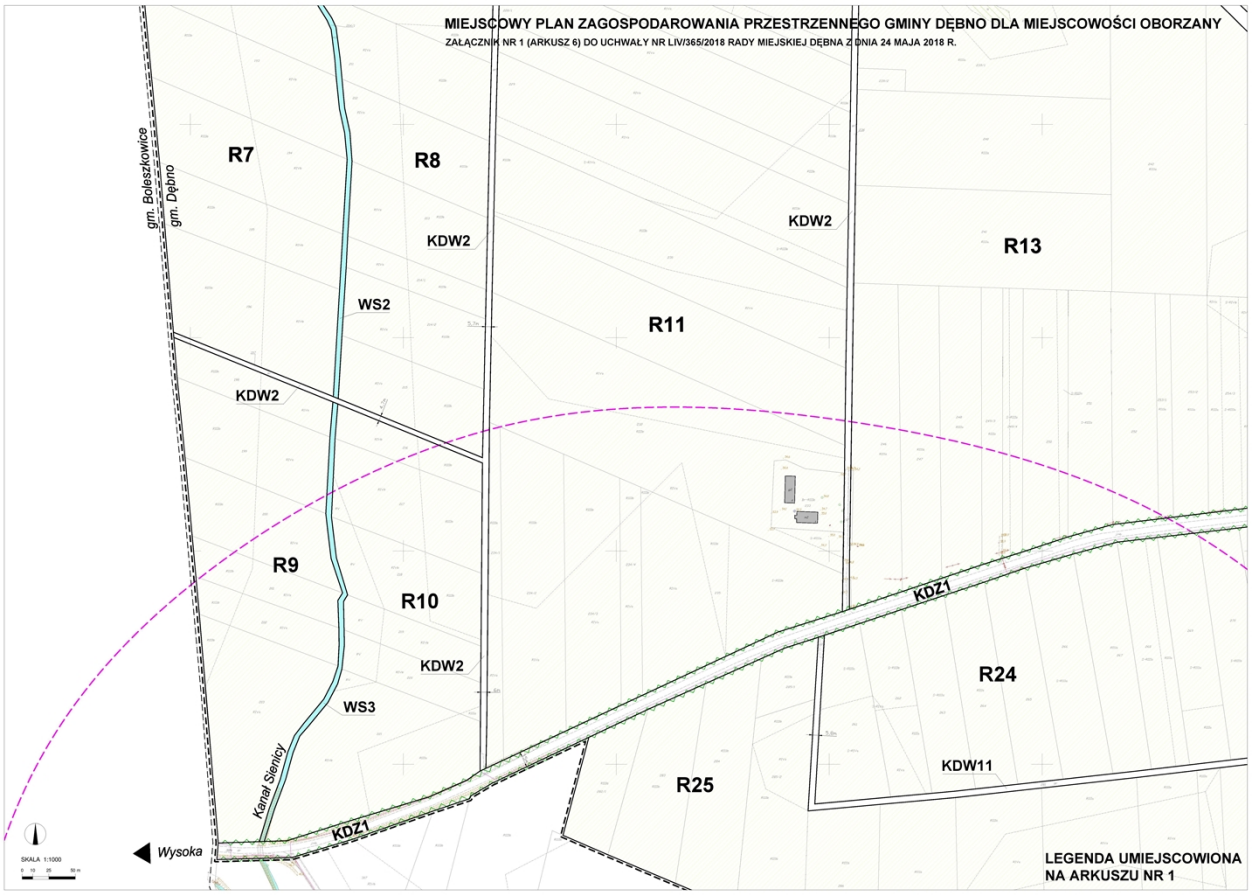


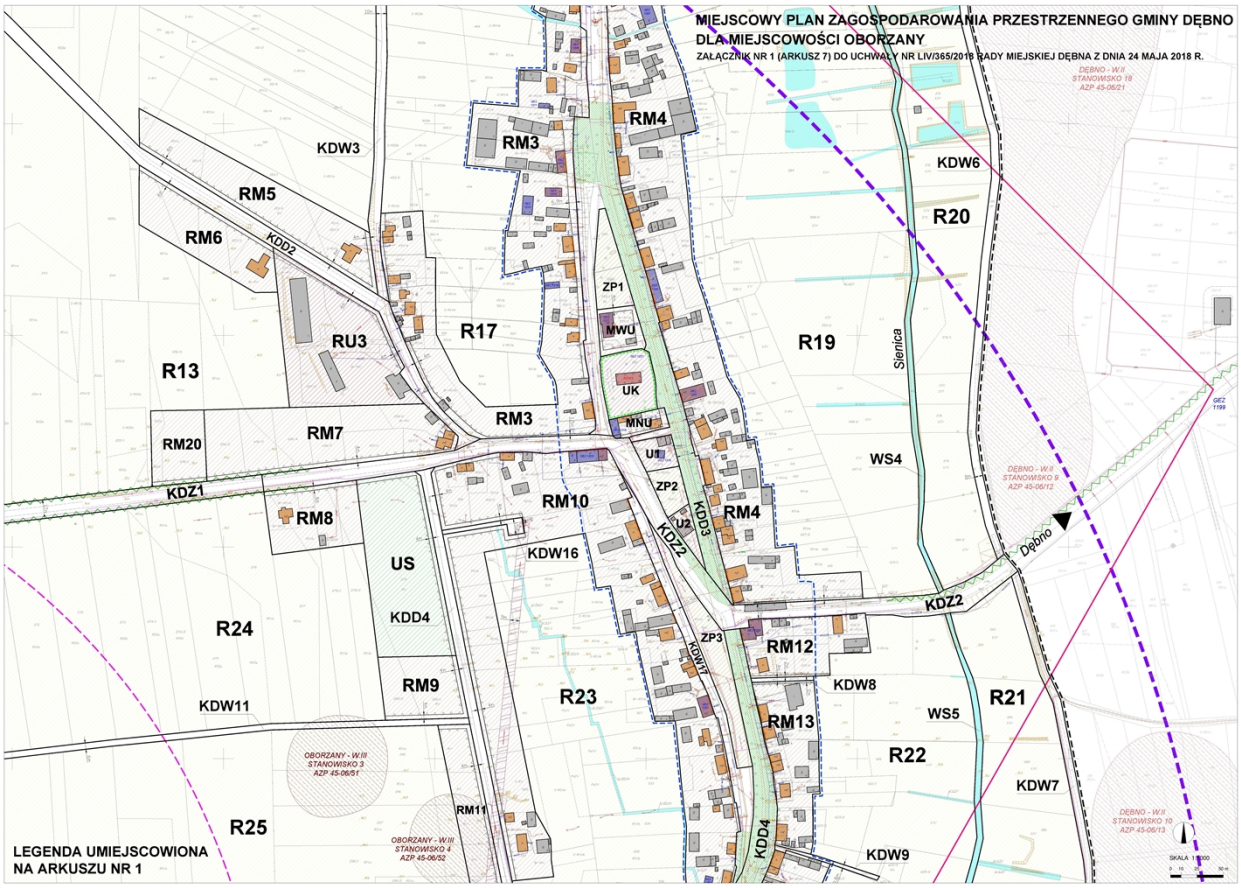


Id: 63436669-6585-4538-A250-B891AD7E5534. Podpisany

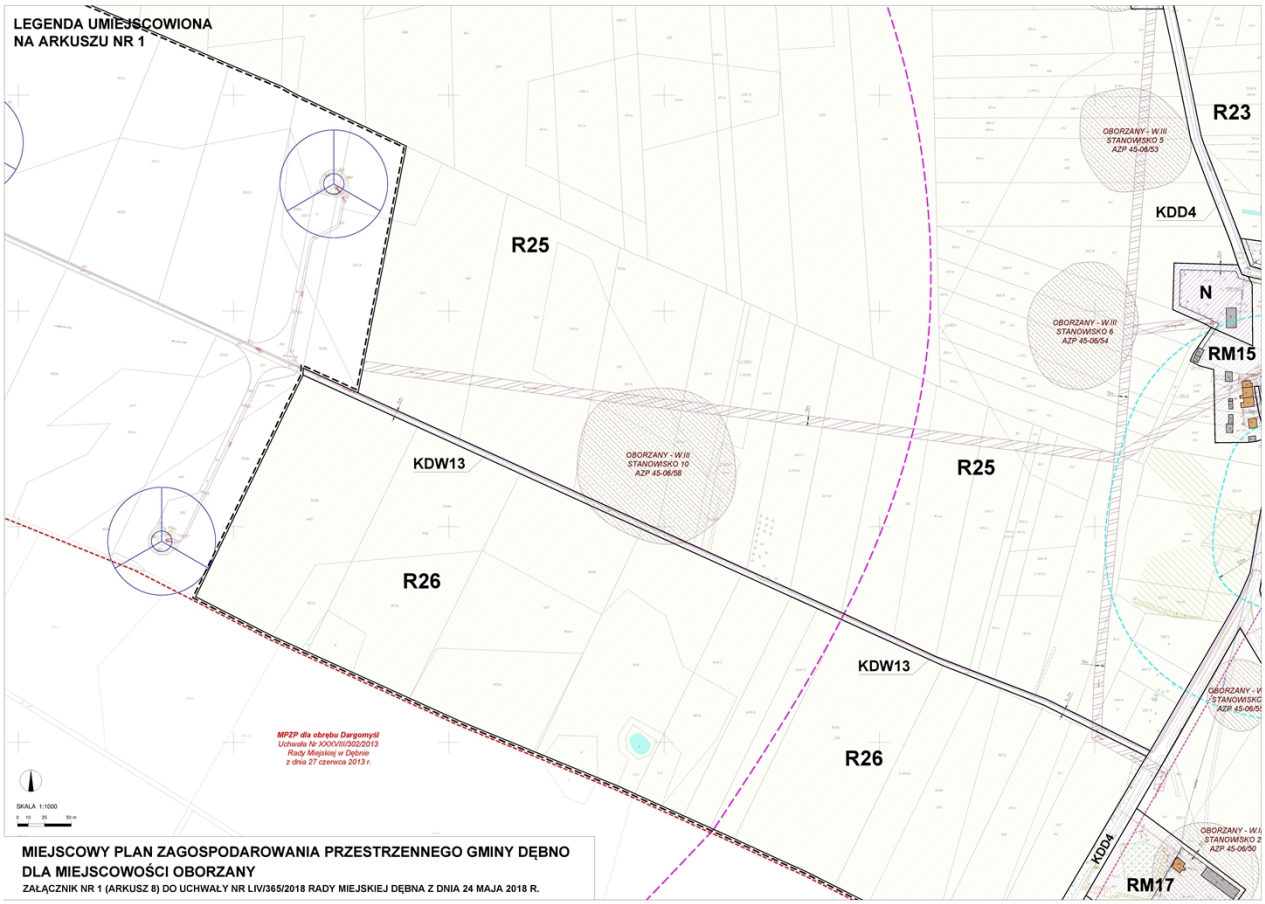

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO
DLA MIEJSCOWOŚCI OBORZANY
ZAŁĄCZNIK NR 1 (ARKUSZ 4) DO UCHWAŁY NR LIV/365/2018 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 24 MAJA 2018 R.
WS1
R4
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 21
AZP 44-06/21
R5
KDW3
KDW2
R14
WS2
R6
KDW2
R12
R8
KDD1
KDD2
WS2
KDW2
R11
KDW2
R13
Kanał Sienicy
SKALA 1:1000
LEGENDA UMIEJSCOWIONA
NA ARKUSZU NR 1

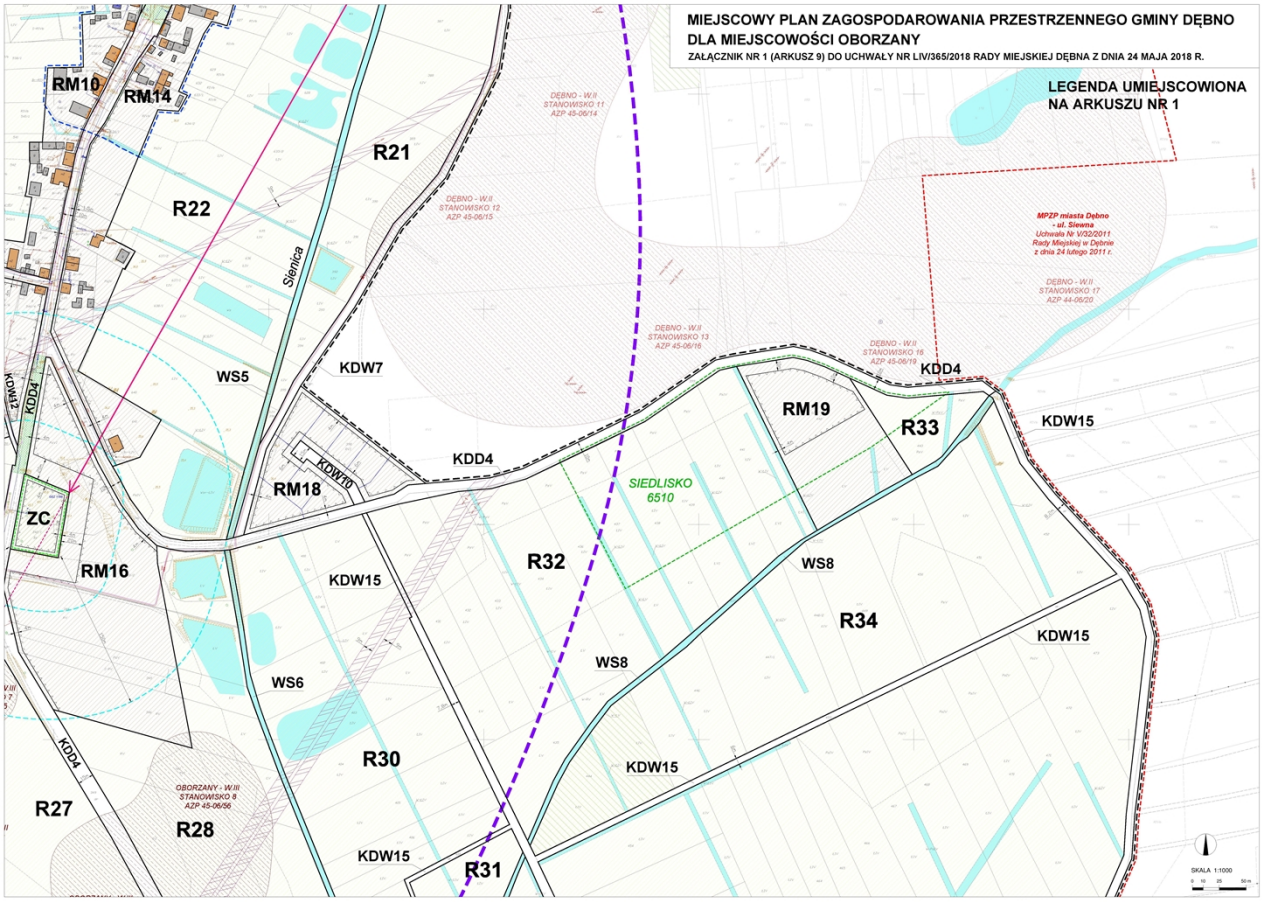

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO DLA MIEJSCOWOŚCI OBORZANY
ZAŁĄCZNIK NR 1 (ARKUSZ 5) DO UCHWAŁY NR LIV/365/2018 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 24 MAJA 2018 R.
SKALA 1:1000
KDW4
R18
KDD3
RU1
R15
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 22
AZP 44-06/23
KDW5
DW126
KDW3
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 25
AZP 44-06/25
RU2
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 26
AZP 44-06/26
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 24
AZP 44-06/24
KDD3
RM1
R14
OBORZANY - W.III
STANOWISKO 23
AZP 44-06/23
Sienica
KDW6
WS4
R16
R20
RM2
R19
KDW3
DĘBNO- W.II
STANOWISKO 8
AZP 45-06/11
KDD3
R17
LEGENDA UMIEJSCOWIONA
NA ARKUSZU NR 1



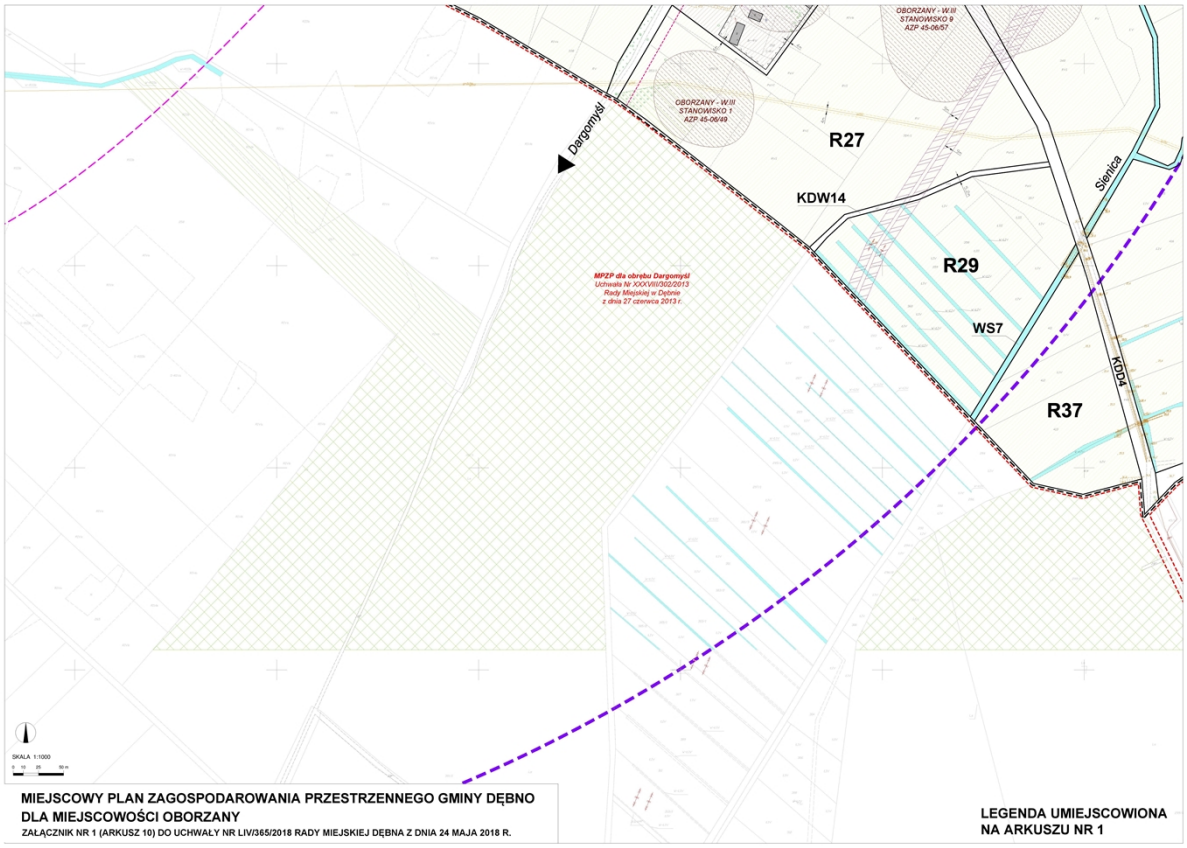


Id: 63436669-6585-4538-A250-B891AD7E5534. Podpisany



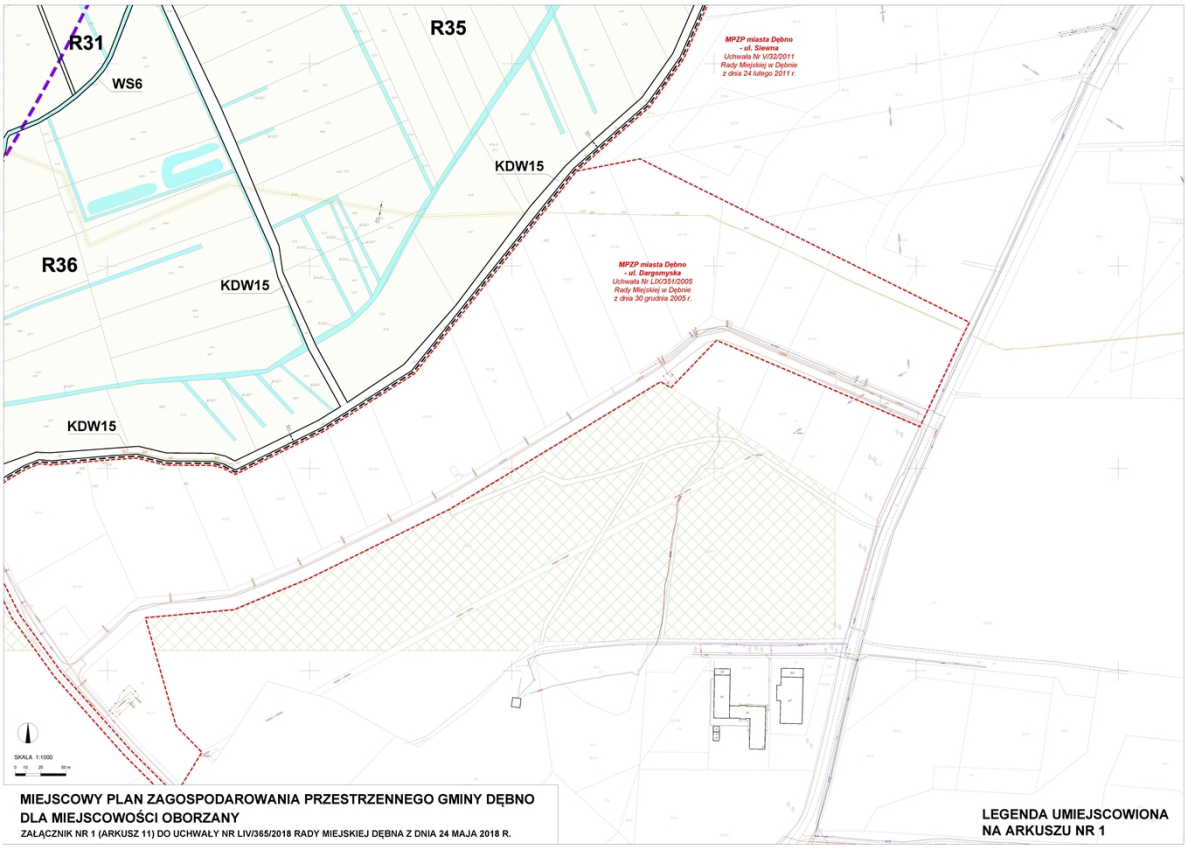


Id: 63436669-6585-4538-A250-B891AD7E5534. Podpisany



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO
DLA MIEJSCOWOŚCI OBORZANY
ZAŁĄCZNIK NR 1 (ARKUSZ 10) DO UCHWAŁY NR LIV/365/2018 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 24 MAJA 2018 R.

LEGENDA UMIEJSCOWIONA
NA ARKUSZU NR 1



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO
DLA MIEJSCOWOŚCI OBORZANY
ZAŁĄCZNIK NR 1 (ARKUSZ 11) DO UCHWAŁY NR LIV/365/2018 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 24 MAJA 2018 R.

LEGENDA UMIEJSCOWIONA
NA ARKUSZU NR 1

Id: 63436669-6585-4538-A250-B891AD7E5534. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/365/2018

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 24 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

lp.	nieuwzględnione uwagi	uzasadnienie Burmistrza	rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
1.	złożone dnia 13.04.2018: przeznaczenie działek nr 180/2 oraz 368 (a także innych położonych przy drodze gminnej na działce nr 381) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	-Tereny wskazane w uwagach znajdują się poza „strefą osadnictwa wiejskiego" oraz poza „granicą rozwoju zabudowy" ustaloną dla miejscowości Oborzany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętym uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 października 2017 r. -Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przedmiotowym przypadku studium ustala tereny rolne („strefa rolnicza") bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, co zostało potwierdzone w ustaleniach przedmiotowego planu miejscowego.	uwagi nieuwzględnione

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/365/2018

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 24 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:
   - budowa sieci wodociągowej,
   - budowa kanalizacji sanitarnej.
2) Sposób realizacji zapisanych w planie 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 punkcie 3).
3) Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania następujących źródeł:
   - środki pomocowe,
   - kredyty i pożyczki,
   - obligacje komunalne,
   - udział inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania terenu miejscowości Oborzany, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na terenach wolnych od zabudowy.

Zgodnie z uchwałą Nr XI/73/15 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla miejscowości Oborzany obszar planu obejmuje teren o powierzchni 566 ha co stanowi większość obrębu Oborzany. Teren obejmuje rozmaite formy użytkowania w tym cały układ wsi i rozległe użytki rolne.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19 i RM20),
b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych (MWU),
c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (MNU),
d) tereny zabudowy produkcji rolniczej, zabudowy usługowej (RU1, RU2 i RU3),
e) tereny zabudowy usługowej (U1 i U2),
f) teren zabudowy sakralnej (UK),
g) teren zabudowy usług sportu i rekreacji (US),
h) teren cmentarza (ZC),
i) tereny zieleni urządzonej (ZP1, ZP2 i ZP3),
j) tereny rolne (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36 i R37),
k) tereny wód powierzchniowych (WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7 i WS8),
l) teren infrastruktury technicznej (N),
m) tereny publicznych dróg zbiorczych (KDZ1 i KDZ2),
n) tereny publicznych dróg dojazdowych (KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4),
o) tereny dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16 i KDW17).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LVIII/425/2014 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 30 października 2014 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), a jednocześnie przyniesie istotne dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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

Ustalenia planu w relatywnie niewielkim stopniu kształtują nowe struktury, a w większości

regulują oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Podstawą założeń planu jest istniejący, historyczny układ zabudowy wsi Oborzany. Koncepcja zakłada zachowanie wartości historycznych oraz harmonijne nawiązanie do obecnej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących osi komunikacyjnych. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne i zapewnia ergonomię i efektywność obsługi.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: wyłączenie obszarów rolniczych z zabudowy, zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach inwestycyjnych, regulacje dotyczące lokalizacji wiat, ograniczenia lokalizacji reklam czy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na znacznej części obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji reklam i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Pozytywny wpływ na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego planem będzie miał szereg zapisów służących ochronie wartości kulturowych. Zapisy te zostały scharakteryzowane w dalszej części tekstu. Generalnie zapisy służą zachowaniu dotychczasowej sylwetki miejscowości wraz z utrzymaniem dotychczas stosowanych gabarytów (np. na terenie planu nie mogą powstawać budynki wyższe niż 9,5 m, a inne budowle i obiekty infrastruktury nie mogą być wyższe niż 15 m). Istotne miejsce zajmują również zapisy służące ochronie najcenniejszych elementów zieleni, w tym szpalerów śródpolnych.

Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ przyszłego zainwestowania na krajobraz, powinno obniżyć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. W południowo-wschodniej części zidentyfikowano chronione siedlisko (kod 6510). Ponadto w planie przyjęto szereg założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, nakaz rekultywacji terenu, zakaz lokalizacji obiektów służących chowowi przemysłowemu i hodowli przemysłowej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie objętym planem nie występują grunty leśne. Natomiast grunty orne objęte ochroną zostały w planie przeznaczone wyłącznie pod funkcje związane z rolnictwem, w związku z czym nie wymagały przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają szerokie kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu związane z historycznym układem zabudowy i występowaniem licznych obiektów o wysokich lub podwyższonych walorach kulturowych.
Plan ustala kilka rodzajów stref ochrony konserwatorskiej: historycznego układu przestrzennego, ekspozycji historycznego układu przestrzennego, historycznych cmentarzy, historycznych układów zieleni, a także zabytków archeologicznych. Dla wszystkich stref określono istotne reguły postępowania. Zapisy planu regulują też postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Ponadto określono zasady dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazano obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych

dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Ponadto ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami RM, MWU i MNU są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach zabudowy usługowej) należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak obszar objęty planem nie był dotychczas regulowany zapisami innych planów miejscowych, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną (w związku z przyjęciem planu) zwłaszcza dla terenów nowo wyznaczonych pod zabudowę.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- potrzeby interesu publicznego

Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego umożliwiania realizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej, a tym samym służy swoimi ustaleniami szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego. Ponadto część zapisów służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zabudowy służącej funkcjom publicznym (US, ZC, UK, N, ZP).

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym obszarze.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością

i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz generalnie w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy w granicach wsi Oborzany. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-713826535
Imię: Paweł Jan
Nazwisko: Chrobak
Instytucja:
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 24 maja 2018 r.
Zakres podpisu: Cały dokument