Elektronicznie podpisany przez:
Marcin Jacek Krzysiak
dnia 28 listopada 2019 r.

UCHWAŁA NR XV/136/2019
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno

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 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą LIX/398/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne, stanowiących nie więcej niż 60% długości ściany zewnętrznej budynku;

2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować ścianę frontową budynku z dopuszczeniem cofnięcia pierwszej kondygnacji nadziemnej o maksymalnie 2m;

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

4) „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;

5) „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, 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 39 ha, położony w obrębie geodezyjnym Dębno 4, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3) dopuszcza się przebudowę lub remont części budynków, wykraczających poza linie zabudowy w momencie wejścia w życie planu;

4) na parterowych częściach budynku, wykraczających poza jego główną bryłę, których powierzchnia nie przekracza 20% głównej części budynku a wysokość 50% budynku, dopuszcza się dach płaski;

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

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

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać.

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

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

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

4) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych;

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

6) parametr określający powierzchnię biologicznie czynną dotyczy działek budowlanych;

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

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

1) na terenach MN7 i MN9 dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady:

a) zakazuje się rozbudowy,

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

c) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji budynku,

d) zakazuje się zmiany formy pokrycia elewacji budynku,

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

f) nakaz zachowania elewacji szalowanych drewnem w układzie poziomym,

g) nakaz stosowania jednolitej formy stolarki drzwiowej i okiennej,

h) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań kolorystycznych na elewacjach wszystkich drewnianych budynków. Nakaz dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej, żaluzjowych okiennic, kominów,

i) nakaz stosowania dachówki ceramicznej,

j) nakaz zachowania istniejących i zalecenie odtworzenia zlikwidowanych okiennic jako drewnianych i żaluzjowych,

k) nakaz utrzymania wielkości i kształtu wystawek w elewacji frontowej.

2) w przypadku rozbiórki obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nakazuje się sporządzenie dokumentacji inwetaryzacyjnej. Nowe budynki należy lokalizować w miejscu i o parametrach nawiązujących do budynku rozebranego;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oznaczoną na rysunku planu, w granicach której:

a) nakazuje się zachować historyczną kompozycję elewacji i dachów budynków wpisanych jednocześnie do gminnej ewidencji zabytków,

b) nakazuje się zachowanie parametrów działek budowlanych oraz charakteru zabudowy wraz z lokalizacja zabudowy podlegającej ochronie,

c) nakazuje się obowiązek utrzymania przedogródków o nawierzchni biologicznie czynnej minimalnie 80% i obsadzonych zielenią niską,

d) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych. Budynki gospodarcze i garażowe muszą być lokalizowane w odległości co najmniej 6 m od linii zabudowy;

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

5) 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 przyległej drogi publicznej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej ewentualnie z przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić:

a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny dla terenu oznaczonego symbolem MN lub MN/U,

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

c) 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 dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy DN 20;

3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

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

   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) nakazuje się zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych w granicach własnej działki,

   b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 150 z terenów o funkcji innej niż mieszkaniowa;

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

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

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej średnicy DN 25;

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) 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 i oznaczona je 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. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 9. 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

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5**, **MN6**, **MN7**, **MN8**, **MN9**, **MN10**, **MN11** i **MN12.**

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 dotychczasowej wysokości budynku;

6) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę lub odbudowę budynków o funkcji innej niż mieszkalna jeżeli istniały przed wejściem planu w życie;

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

8) dla budynków, lub ich części, z dachem płaskim dopuszcza się dachy jednospadowe;

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

10) ustala się następujące wartości kąta nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych – w przedziale od 35° do 45°, z wyjątkiem terenów MN6 i MN10 dla których dopuszcza się dachy w przedziale od 30° do 45°,

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

c) dla budynków gospodarczych i garażowych, zlokalizowanych w całości w odległości powyżej 16 m od terenu najbliżej położonej drogi publicznej, dopuszcza się dachy płaskie;

d) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych.

3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 800 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu 16 m;

2) 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 MN2, MN3, MN7 i MN9;

2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego na części terenów oznaczonych symbolami MN7 i MN9;

3) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10 i MN11.

§ 11. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5**.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów służących działalności usługowej związanej z obsługą pojazdów mechanicznych lub składowaniem i utylizacją odpadów.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnej jako uzupełniającej dla istniejącej funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach MNU1, MNU2 i MNU3.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub odbudowę istniejącej zabudowy o funkcji produkcyjnej na terenie MNU4.

5. 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 12 m;

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

6) dla budynków gospodarczych i garażowych, zlokalizowanych w całości w odległości powyżej 16 m od terenu najbliżej położonej drogi publicznej, dopuszcza się dachy płaskie;

7) dla budynków, lub ich części, z dachem płaskim dopuszcza się dachy jednospadowe;

8) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu.

6. 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 18 m za wyjątkiem terenu MNU2 dla którego ustala się minimalną powierzchnię 1500m^2.

7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 i MNU4.

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

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

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 12 m,

b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 50 m;

5) ustala się:

a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,

b) dachy o nachyleniu połaci do 15° kryte materiałem o dowolnym kolorze,

c) dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

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.

§ 13. 1. Ustala się teren zabudowy garażowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KG**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki;

2) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

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

4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m,

5) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci do 15°;

6) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach.

§ 14. Ustala się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **N1, N2**, **N3**, **N4**, **N5** i **N6**, dla których:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,9;

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;

6) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach.

§ 15. Ustala się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego:

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

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

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m.

§ 16. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

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

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

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

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu.

§ 17. Ustala się tereny 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 układu urbanistycznego przestrzennego maksymalnie 9 m;

4) ustala się:

a) strefę ochrony układu urbanistycznego na części terenu oznaczonego symbolem KDD4;

b) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami KDD1,KDD2 i KDD4.

§ 18. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5** i **KDW6** 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;

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem KDW1.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr LII/306/2005 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno.

§ 20. 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%.

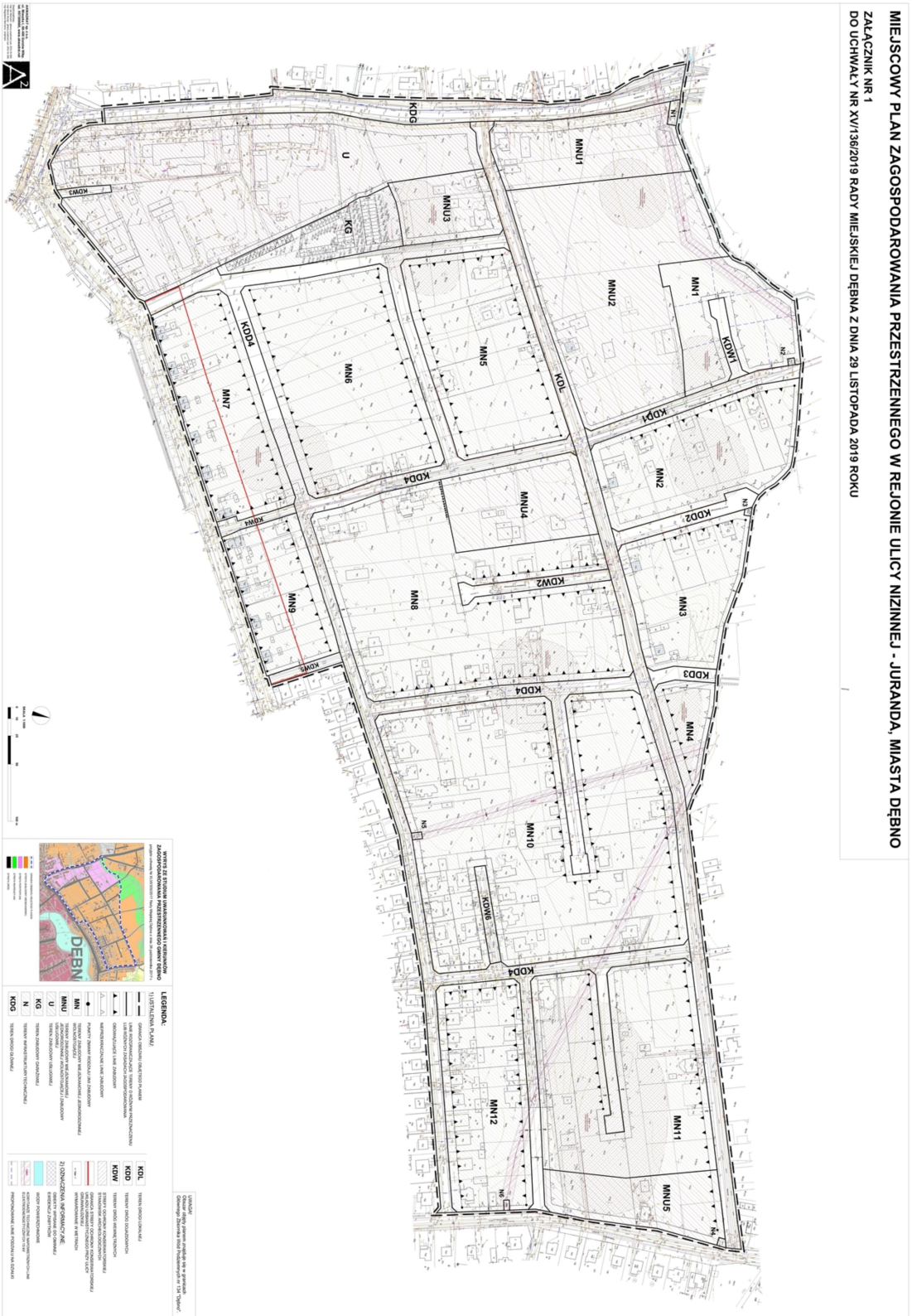
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Krzysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/136/2019
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 28 listopada 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/136/2019

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/136/2019

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 28 listopada 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dębno w związku z uchwaleniem planu, zalicza się budowę:

1) dróg gminnych;

2) sieci wodociągowej,

3) sieci kanalizacji sanitarnej;

4) sieci kanalizacji deszczowej

§ 2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1, odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

1) środków własnych;

2) środków pomocowych;

3) kredytów i pożyczek;

4) obligacji komunalnych;

5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Id: 963627A5-E1B2-427B-88D3-AA0306FA9245. Podpisany

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XV/136/2019

Rady Miejskiej Dębna
z dnia 28 listopada 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie i uszczegółowienie ustaleń dla przedmiotowego obszaru co umożliwi jego zabudowę i zagospodarowanie jako terenu o funkcjach, zarówno mieszkaniowych, jak i produkcyjnych lub usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr LIX/398/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 39 ha.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 i MN12,
b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5,
c) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U,
d) teren zabudowy garażowej oznaczony na rysunku planu symbolem KG,
e) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami N1, N2, N3, N4, N5 i N6,
f) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
g) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
h) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDD,
i) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 i KDW6.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 października 2017 r. Ponadto wykazują 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. Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r.

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 nie wywoła kosztów dla budżetu gminy, ponieważ teren objęty planem, dotychczas był regulowany przez przepisy zawarte w innym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zapisy nowego planu pozwolą na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i uwzględnia kierunki zagospodarowania, pod funkcje mieszkaniowe oraz usługowe. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń dotyczących, w szczególności:

- katalogu przeznaczeń,
- parametrów zagospodarowania i zabudowy,
- zasad dotyczących komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- ograniczeń związane z istniejącą linią napowietrzną 15kV.

Ponieważ nie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń w uchwale nie określono szczegółowych zasad dotyczących scalania i podziału dla terenów przewidzianych pod zabudowę. Działki na przedmiotowym obszarze posiadają parametry umożliwiające ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami.

2) 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.
W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie. Należy zauważyć że na obszarze planu obowiązują już ustalenia planu z roku 2005.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Całość obszaru objętego planem jest w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 „Dębno”.
Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których zmiana przeznaczenia wymaga zgodny właściwych ministrów.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zapisy planu ustalają:
- strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- strefę ochrony układu urbanistycznego na części obszaru planu,
- wskazują obiekty chronione w ramach gminnej ewidencji zabytków,

Na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej.

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

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.
Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń zmiany planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury bądź konieczności wykupu nieruchomości. Wszelkie koszty z tytułu przyjęcia planu powinny zostać skalkulowane w momencie przyjęcia uchwały pierwotnej dla terenu (uchwała Nr LII/306/2005 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, miasta Dębno)

7) prawo własności

Ze względu na zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności. Zmniejszeniu ulegną tereny stanowiące w dotychczas obowiązującym planie drogi publiczne.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Cała gmina znajduje się jednak w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe, uwzględniają interes właścicieli nieruchomości, są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

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

11) 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, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składnia wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (art. 40).

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

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań konserwatorskich – strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, strefy ochrony układu urbanistycznego oraz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków
Ponadto plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Dębna nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią kontynuację zapisów dotychczas obowiązującego dla części przedmiotowego obszaru planu miejscowego, uchwalonego w 2005 r. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Dębno nie posiada stałej własnej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w odległości ok. 1,5 km. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1039242553
Imię: Marcin Jacek
Nazwisko: Krzysiak
Instytucja:
Miejscowość:
Województwo:
Kraj: PL
Data podpisu: 28 listopada 2019 r.
Zakres podpisu: Cały dokument