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

UCHWAŁA NR XV/137/2019
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście 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 zmianami), 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 zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/315/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście Dębno, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście 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) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

3) 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;

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

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która przeważa lub występuje jako jedyna;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać jego realizacji.

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 z 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 około 22,6 ha, położony w mieście Dębno, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

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

2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych:

   a) nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi,

   b) nie obowiązują w momencie przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

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

6) 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 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. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się, że obszar objęty planem jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;

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

6) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się strefy W.II i W.III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu, w obrębie których nakazuje się:

   a) współdziałać z właściwym organem ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych zamierzeń związanych z pracami ziemnymi,

   b) przeprowadzić badania archeologiczne na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) 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;

2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimalnie:

a) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

b) 1 na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków dla terenów oznaczonych symbolami P1, P2, P3;

c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania w zgrupowaniu miejsc postojowych;

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

4) w granicach dróg publicznych 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 odprowadzenia ścieków:

a) nakazuje się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy przewodów 20 mm,

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

c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;

d) nakazuje się podczyszczenie ścieków niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się zagospodarowanie wód w granicach własnej działki;

b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy przewodów 20 mm

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w dowolnym miejscu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P1, P2 i P3,

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

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

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

7) 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;

8) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej średnicy 20 mm.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

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

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

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

4) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4**, **MN5, MN6 i MN7.**

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

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

4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m oraz do 2 kondygnacji nadziemnych;

5) ustala się dachy:

a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i szarego.

3. W zakresie scalania, scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 18 m za wyjątkiem terenu MN6 dla którego ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek na 4 m oraz terenu MN1 dla którego ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek na 6 m,

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 800 m² za wyjątkiem terenu MN1 dla którego ustala się minimalną powierzchnię nowych działek na 400 m²,

3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w pkt 1 i 2 na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

4. Ustala się strefę W.II ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **P1, P2 i P3**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,8;

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

4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m oraz do 2 kondygnacji nadziemnych;

5) ustala się dachy:

a) dla zabudowy produkcyjnej o dowolnej konstrukcji i kącie nachylenia połaci do 45°;

b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° do 45°;

c) w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i szarego;

3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 18 m;

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

3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w pkt 1 i 2 na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

4. Ustala się strefę W.III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga lokalna;

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

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m nad powierzchnią terenu.

§ 12. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10 i KDD11** dla których:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa;

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

3) ustala się strefy W.II i W.III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m nad powierzchnią terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. W granicach planu tracą moc ustalenia:

1) uchwały Nr XXXIII/206/2000 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ul. Pługowej,

2) uchwały Nr XXXV/287/2013 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Zielonej, miasta Dębno.

§ 14. 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%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

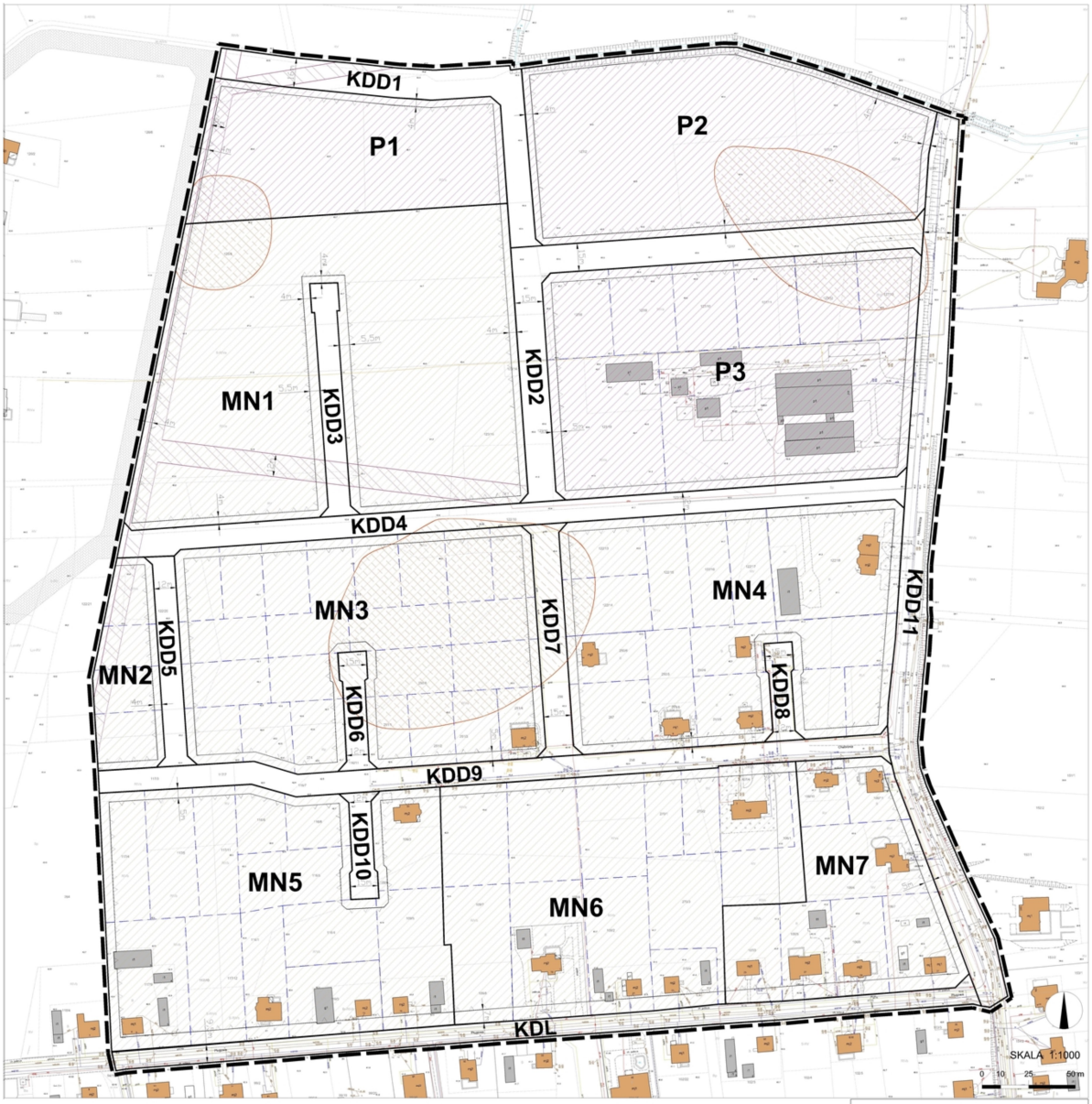
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Krzysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/137/2019
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 28 listopada 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY CHABROWEJ I HOŁDOWNICZEJ W MIEŚCIE DĘBNO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/137/2019 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA Z DNIA 28 LISTOPADA 2019 ROKU



LEGENDA

A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- P — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- KDD — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDL — TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- WYMIAROWANIE
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

B) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE SUGEROWANEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA POZOSTAŁA
- PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE POZA PLANEM



A2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/137/2019

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 zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście Dębno, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/137/2019

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 zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dębno w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście Dębno, 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: B8799D75-EE05-49EB-9E39-878EA7434F55. Podpisany

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XV/137/2019
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 produkcyjnychlub usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/315/2017 Rady Miejskiej Dębna z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdowniczej w mieście Dębno, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 22,6 ha.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3, MN4),
b) tereny zabudowy produkcyjnej (P1, P2 i P3),
c) teren publicznej drogi lokalnej (KDL),
d) tereny publicznych dróg dojazdowych (KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 i KDD10).

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 produkcyjne. 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.

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 W.II i W.III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

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 XXXIII/206/2000 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ul. Pługowej)

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 produkcyjne, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

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 uwarunkowańkonserwatorskich – strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
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 2000 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. 2,3 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-130490903
Imię: Marcin Jacek
Nazwisko: Krzysiak
Instytucja:
Miejscowość:
Województwo:
Kraj: PL
Data podpisu: 28 listopada 2019 r.
Zakres podpisu: Cały dokument