Podpisany przez:
Marcin Jacek Krzysiak
dnia 7 grudnia 2021 r.

UCHWAŁA NR XLVII/351/2021
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 2 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie

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 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/234/2020 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

1) „obowiązującej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować co najmniej 60% ściany frontowej budynku i dopuszcza się cofnięcie pozostałej jej długości; dla garaży i budynków gospodarczych linię należy czytać jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne, przyległych do nie więcej niż 60% długości ściany zewnętrznej budynku;

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

2. 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 15 ha położony we wschodniej części miasta Dębna, w granicach którego wyznaczono:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5;**

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW,U**;

4) teren zabudowy usługowej lub infrastruktury gazociągowej i ciepłowniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **U,G**;

5) tereny zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **P,U1** i **P,U2**;

6) teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;

7) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;

8) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

9) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

10) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**;

11) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**;

12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**.

4. Do ustaleń planu zaliczają się następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) wymiarowanie w metrach;

7) tereny, o których mowa w ust. 3, oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym.

5. Stwierdza się, że 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.

6. Na obszarze objętym planem:

1) nie ustala się katalogów dotyczących:

a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,

b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie przeznaczenia zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

2) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz zakładów lub ich części przeznaczonych do termicznego przekształcania odpadów;

3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;

2) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz maksymalnie 50% wysokości budynku;

3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych pod ziemią;

7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 19m;

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 650m²;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 5°;

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

5) ustalenia dotyczące minimalnej szerokości frontu nie dotyczą działek przyległych do poszerzeń przewidzianych pod place do zawracania samochodów na terenach dróg oznaczonych symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDW1**, **KDW2** i **KDW3** o charakterze nieprzelotowym.

§ 5. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi 90° z tolerancją 10°;

2) dopuszcza się działki o parametrach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej i dróg;

3) ustalenia dotyczące minimalnej szerokości frontu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek przyległych do poszerzeń przewidzianych pod place do zawracania samochodów na terenach dróg oznaczonych symbolami **KDD** i **KDW** o charakterze nieprzelotowym.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) tereny oznaczone symbolami **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny oznaczone symbolami **MN,U** i **UR** jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe,

   c) tereny oznaczone symbolem **MW,U** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic własnej działki;

3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez:

   a) drogę powiatową nr 2135Z – ul. Sportowa,

   b) drogę gminną nr 775011Z – ul. Demokracji;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone w planie tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz drogi przyległe do granic planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie:

   a) 2 na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

   b) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

   c) 1 na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i produkcyjnej;

4) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie:

a) 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem MW,U,

b) 1 na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla pozostałej zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej.

§ 8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania,

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

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,

b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej;

c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów powstałych w wyniku realizowanego przeznaczenia na własnej działce.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 10m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – maksymalnie 5m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat przy granicy działki i w odległości 1,5m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych – o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – o kącie nachylenia połaci do 45°,

c) dla terenów **MN4** i **MN5** – w odcieniach szarego i czarnego,

d) dla pozostałych terenów – w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

4. Ustala się podział na działki budowlane:

1) o powierzchni minimalnie 700 m²;

2) o szerokości frontu działki minimalnie 19m.

5. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem **MN5** z terenu drogi głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**.

2. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – maksymalnie 5m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat przy granicy działki i w odległości 1,5m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia do 45°,

b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego.

4. Ustala się podział na działki budowlane:

1) o powierzchni minimalnie 1000 m²;

2) o szerokości frontu działki minimalnie 23m.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zabudowy usługowej;

3) obiektów czasowego zamieszkania.

3. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i zbiorowego zamieszkania – maksymalnie 12m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat – maksymalnie 5m;

2) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia do 10°,

b) w odcieniach szarego lub czarnego.

5. Ustala się podział na działki budowlane:

1) o powierzchni minimalnie 600 m²;

2) o szerokości frontu minimalnie 15m.

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub infrastruktury gazociągowej i ciepłowniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **U,G**.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszcza się lokalizację :

1) zabudowy usługowej;

2) infrastruktury gazociągowej;

3) infrastruktury ciepłowniczej.

3. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 8m,

2) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia do 10°,

b) w odcieniach szarego lub czarnego.

5. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**.

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

2. W zakresie przeznaczenia

1) ustala się lokalizację:

a) zabudowy produkcyjnej,

b) zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się utrzymanie funkcji dla budynku mieszkalnego istniejącego w dniu wejścia w życie planu, bez prawa do jego rozbudowy.

3. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla istniejącego budynku mieszkalnego na terenie **P,U1** – maksymalnie 12m,

b) dla pozostałych obiektów – maksymalnie 8m;

2) ustala się dachy:

a) dla istniejącego budynku mieszkalnego na terenie **P,U1** – od 30° do 45°,

b) dla pozostałych obiektów – o kącie nachylenia do 10°,

c) w odcieniach szarego lub czarnego.

5. Ustala się podział na działki budowlane:

1) o powierzchni minimalnie 2000 m²;

2) o szerokości frontu działki minimalnie 28m.

§ 14. 1. Ustala się teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację:

a) zabudowy produkcyjnej,

b) zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej zabudowie usługowej lub produkcyjnej.

3. W zakresie zagospodarowania:

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

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 1;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat przy granicy działki i w odległości 1,5m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia do 45°,

b) w odcieniach brązowego, czerwonego, szarego lub czarnego.

4. Ustala się podział na działki budowlane:

1) o powierzchni minimalnie 800 m²;

2) o szerokości frontu działki minimalnie 21m.

§ 15. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI,** dla którego:

1) ustala się lokalizację zwartej zieleni wielopiętrowej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego lub chłonnego na wody opadowe i roztopowe;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 16. 1. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego:

1) ustala się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wysokość obiektów i urządzeń maksymalnie 3m.

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

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna;

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

§ 18. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**, dla których:

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;

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

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

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;

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

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2, KDW3** i **KDW4**, dla których:

1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 21. 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%.

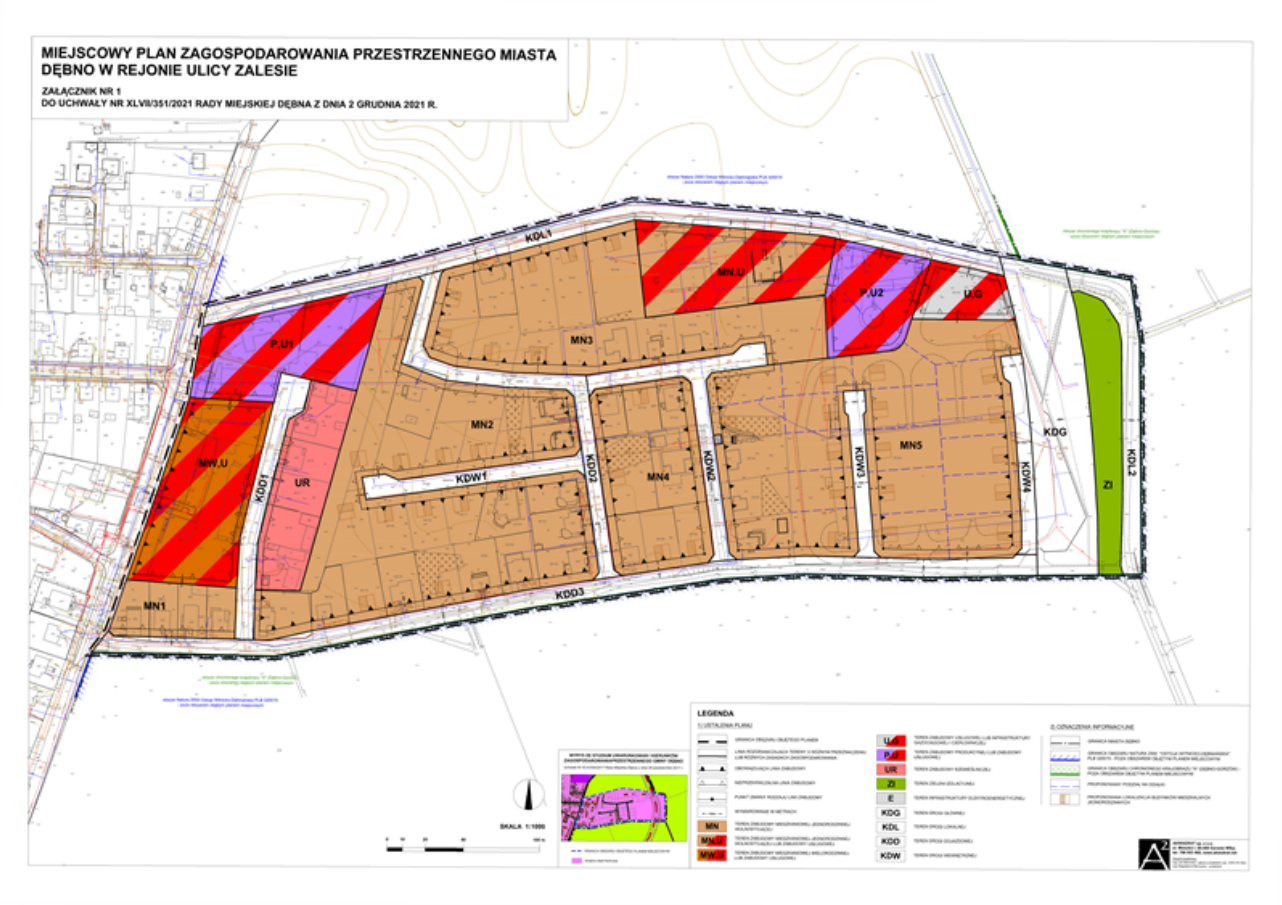
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Krzysiak

Załącznik do uchwały Nr XLVII/351/2021
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 2 grudnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/351/2021

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 2 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/351/2021

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 2 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska Dębna rozstrzyga co następuje:

§ 1.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dębno zalicza się budowę:

1) ulic na terenach oznaczonych symbolami KDL1, KDD1, KDD2 i KDD3 o łącznej długości ok. 1650m;

2) sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 490m;

3) sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 200m.

§ 2. Finansowanie inwestycji 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/351/2021

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 2 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLVII/351/2021

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 2 grudnia 2021 r.

Podstawę do rozpoczęcia prac nad niniejszym dokumentem dała uchwała Nr XXVII/234/2020 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie, zgodnie z którą obszar planu położony we wschodniej części miasta Dębno, obejmuje powierzchnię ok. 15 ha.

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. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotem ustaleń są:

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5;

-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U;

-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MW,U;

-teren zabudowy usługowej lub infrastruktury gazociągowej i ciepłowniczej oznaczony na rysunku planu symbolem U,G;

-tereny zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami P,U1 i P,U2;

-teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem UR;

-teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;

-teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;

-teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

-tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2;

-tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3;

-tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4.

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 zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, pod funkcję mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczą. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części planu. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem znajduje się we wschodniej części miasta Dębno pomiędzy terenami leśnymi od wschodu, północy i południa oraz ulicą Demokracji od zachodu. W uchwale określono zapisy dotyczące

gabarytów zabudowy, a także geometrii i kolorystyki dachów. Dla gruntów zabudowanych w części zachodniej zasadniczo usankcjonowano dotychczasowy sposób zagospodarowania. Z kolei w części wschodniej tereny pełniące wcześniej funkcję o charakterze produkcyjno-usługowym przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie w krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne dodatnie 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. Wschodnia, południowa i północna część planu graniczy obszarem Natura 2000 „Ostoja Witnicko-Dębniańska" PLB320015, a także z Obszarem Chronionego Krajobrazu „A" (Dębno-Gorzów). Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne, dla których zmiana przeznaczenia wymaga uzyskania zgody, w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

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

Nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, a także dobra kultury współczesnej.

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

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że na obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie: 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem MW,U oraz 1 na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla pozostałej zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej.

6)walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości części gruntów. W związku z tym przewiduje się wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę. Natomiast koszty realizacji ustaleń dla gminy Dębno będą wynikać z konieczności wykupu gruntów w granicach terenów dróg publicznych oraz ich budowy.

7)prawo własności

Ustalenia planu w zakresie realizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów znajdujących się w granicach terenów KDG, KDL i KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) jest wydzielanie gruntów pod 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, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt. Plan rezerwuje grunty pod przyszłą drogę oznaczoną jako teren KDG, która zapewni wyprowadzenie ruchu tranzytowego relacji północ-południe ze ścisłego centrum miasta.

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 2021 r. poz. 247 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, w prasie lokalnej 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 przyrodniczych i komunikacyjnych. 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 w zachodniej części stanowią generalną kontynuację dotychczasowego zagospodarowania. Natomiast w części wschodniej tereny poprodukcyjne zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Zapewniono także rezerwę pod drogę jako teren oznaczony symbolem KDG, która w przyszłości wyprowadzi ruch tranzytowy z miasta. Zaproponowane rozwiązania dopełniają strukturę funkcjonalno-przestrzenną w tej części miasta. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Dębno nie posiada lokalnej komunikacji publicznej. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej lub znajduje się w ich zasięgu. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XLVII/351/2021
Data dokumentu	2021-12-02
Organ wydający	Rada Miejska Dębna
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie
Identyfikator dokumentu	B5AC1867-C519-440A-A5E4-C7FA9D14AC4C

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-760815296
Numer seryjny	47E06CA443AE93760371CA89D7856347036E86B8
Osoba podpisująca	Marcin Jacek Krzysiak
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	07.12.2021 08:47:17
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL