Elektronicznie podpisany przez:
Marcin Jacek Krzysiak
dnia 1 września 2022 r.

UCHWAŁA NR LIX/445/2022
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/235/2020 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Dębno.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować co najmniej 60% ściany frontowej budynku oraz dopuszcza się cofnięcie pozostałej jej długości; dla budynków pomocniczych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2 m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, pochylnie, rampy i schody zewnętrzne, a także elementy odwodnienia i elementy detali architektonicznych;
4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, którego osią jest rzut poziomy osi linii, zawierający się w granicach planu, służący zabezpieczeniu prawidłowego funkcjonowania linii i dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
5) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
6) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi.

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 – zbiór danych przestrzennych.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16,**

MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57 i **MN58**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1, MN/U2, MN/U3** i **MN/U4**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1, MW2, MW3** i **MW4**;

4) teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;

5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3** i **U4**;

6) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1, E2, E3, E4, E5** i **E6**;

7) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5** i **ZP6**;

8) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7** i **R8**;

9) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3, WS4** i **WS5**;

10) tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**;

11) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

12) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2, KDD3, KDD4** i **KDD5**;

13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15** i **KDW16**;

14) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem **KX**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie ustala się

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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 zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;

2) przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 3;

3) obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

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

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku gdy parametry te wykraczają poza wartości określone w ustaleniach szczegółowych;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia pod ziemią.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 „Dębno”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na ul. Chojeńskiej nr 23 i 33, na ul. Mireckiego nr 2-4, a także na ul. Wojska Polskiego nr 12-14, 20, 26, 28, 30, 32, 36 i 38, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowę, pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii i pokrycia dachu oraz wysokości nie wyższej niż dotychczasowa,

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

c) dopuszcza się stosowanie zewnętrznej termoizolacji pod warunkiem odtworzenia historycznego wystroju elewacji, przy czym w przypadku elewacji klinkierowej zakazuje się zewnętrznej termoizolacji;

d) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn na maksymalnie 10% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 1,5 m od ściany szczytowej, przy czym zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o której mowa w pkt a),

e) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych, zlokalizowanych na elewacji frontowej, za wyjątkiem przywrócenia układu historycznego,

f) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej w ramach jednego budynku,

g) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w ramach jednego budynku, przy czym ustalenie to nie dotyczy elementów wystroju elewacji;

2) dla zieleni komponowanej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanej przy ul. Chojeńskiej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

a) zakazuje się usuwania drzewostanu, za wyjątkiem wycinki wynikającej z wymogów bezpieczeństwa publicznego lub ze względów sanitarnych,

b) nakazuje się uzupełnianie ubytków drzewostanu zgodnie z historycznym rozmieszczeniem oraz składem gatunkowym;

3) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1 lub 2, przestają obowiązywać;

4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu, dla których przed rozpoczęciem inwestycyjnych prac ziemnych nakazuje się ustalenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych z właściwym organem ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) wyznacza się obszar przeznaczony do przeprowadzenia procedury scalania i podziału, oznaczony na rysunku planu;

2) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 20 m;

3) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;

4) ustala się kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 10°.

§ 8. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

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

3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla samochodu osobowego minimalnie:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;

b) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

c) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

d) 1 na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i produkcyjnej;

4) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla samochodu osobowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc na terenach oznaczonym symbolami MW, P, U lub MN/U, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc;

5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się wszelkie roboty budowalne w zakresie infrastruktury technicznej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:

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

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem stosowania indywidualnych systemów oczyszczania,

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

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzenie do gruntu w granicach własnego terenu w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie,

b) dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i ZP dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie po wcześniejszym retencjonowaniu;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w sposób indywidualny;

6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;

7) 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;

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

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustala się minimalne wymiary w rzucie poziomym:

   a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 11 m na każdą stronę od osi linii,

   b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 6 m na każdą stronę od osi linii;

2) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 1 przestają obowiązywać;

3) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN51, MN52, MN53, MN55, MN56, MN57** i **MN58**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami MN3, MN5, MN19, MN37, MN39, MN40, MN41, MN43, MN56 i MN58;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach oznaczonych symbolami MN16 i MN18;

4) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat;

5) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków o funkcji niemieszkalnej na cele mieszkaniowe.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów oznaczonych symbolami:

   a) MN16 i MN18 – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,

   b) MN38, MN39, MN44, MN45 i MN58 – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75, a dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN16 i MN18 – od 0 do 1,2 w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,

b) MN38, MN39, MN44, MN45 i MN58 – od 0 do 0,9;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN16 i MN18 – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,

b) MN38, MN39, MN44, MN45 i MN58 – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami MN6 i MN35 dla budynków zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 30 m od obowiązującej linia zabudowy stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m, a dla terenów oznaczonych symbolami MN31 i MN58 odpowiednio maksymalnie 11,5 i 13 m;

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami MN10 i MN15 maksymalnie 12 m oraz dla terenów oznaczonych symbolami MN38 i MN40 maksymalnie 25 m;

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

3) dopuszcza się lokalizację bliźniaczych i szeregowych budynków mieszkalnych przy granicy działki;

4) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru czarnego, szarego lub czerwonego, o kącie nachylenia:

a) dla budynków mieszkalnych – od 30° do 45°, a dla terenu oznaczonego symbolem MN58 od 20° do 45°;

b) dla budynków pomocniczych i wiat – do 45°;

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

6) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

7) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN23, MN36, MN37, MN42, MN43 i MN53, obowiązują ustalenia określone w §6 pkt 1.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 900 m², a dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MN16 i MN18 – minimalnie 350 m^2 w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) MN31 – minimalnie 600 m²;

3) MN41 – minimalnie 1500 m².

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN50** i **MN54**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków pomocniczych;

3) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni maksymalnej 15 m^2.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MN50 i MN54 odpowiednio maksymalnie 40% i 50% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MN50 i MN54 odpowiednio od 0 do 1,2 i od 0 do 1,5;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami MN50 i MN54 odpowiednio minimalnie 30% i 20% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m,

b) wiat – maksymalnie 4 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

3) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru czarnego, szarego lub czerwonego, o kącie nachylenia:

a) dla budynków mieszkalnych – od 25° do 45°,

b) dla wiat – do 45°.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimalnie 350 m².

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1, MN/U2, MN/U3** i **MN/U4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat;

4) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków pomocniczych na cele mieszkaniowe.

3. W zakresie zagospodarowania:

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

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

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10 m,

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m;

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

3) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru czarnego, szarego lub czerwonego, o kącie nachylenia:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 30° do 45°;

b) dla budynków pomocniczych i wiat – do 45°;

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

5) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego lub usługowego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;

6) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MN/U2, obowiązują ustalenia określone w §6 pkt 1.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1, MW2, MW3** i **MW4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej, a dla terenu MW3 maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,6;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej, a dla terenu MW3 minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania – maksymalnie 12 m, a dla terenu oznaczonego symbolem MW1 maksymalnie 10 m

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem MW1 maksymalnie 12 m.

2) ustala się dachy kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego, płaskie, a dla terenu oznaczonego symbolem MW4 o kącie nachylenia do 45°.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

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

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków i obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 10 m,

b) wiat – maksymalnie 8 m;

2) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3** i **U4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem U3;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

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

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków – maksymalnie 10 m,

b) wiat – maksymalnie 6 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami U2, U3 i U4 maksymalnie 25 m;

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

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego.

§ 19. 1. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1, E2, E3, E4, E5** i **E6**, dla których:

2. W zakresie zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem E4;

2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

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

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków – maksymalnie 10 m,

b) wiat – maksymalnie 6 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 12 m, a dla terenów oznaczonych symbolami E1 i E2 maksymalnie 30 m;

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

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru szarego lub czerwonego.

§ 20. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5** i **ZP6,** dla których:

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjno-odparowujących na wody opadowe i roztopowe;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz obiektów sportu i rekreacji, a także wiat;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) ustala się wysokość:

a) wiat – maksymalnie 5 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem ZP4 maksymalnie 25 m.

§ 21. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7** i **R8**, dla których:

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 98% powierzchni terenu;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 12 m, a dla terenów oznaczonych symbolami R2, R4, R5 i R8 maksymalnie 25 m.

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

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 95% powierzchni terenu;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 5 m, a dla terenu oznaczonego symbolem WS4 maksymalnie 25 m.

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

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

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 25 m;

3) dla zieleni komponowanej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem KDZ1, obowiązują ustalenia określone w §6 pkt 2.

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

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

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

§ 25. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3, KDD4** i **KDD5**, dla których:

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

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenów oznaczonych symbolami KDD2 i KDD4 odpowiednio maksymalnie 12 i 25 m.

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

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

2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem KDW14 maksymalnie 12 m oraz dla terenów oznaczonych symbolami KDW7 i KDW13 maksymalnie 25 m.

§ 27. Ustala się teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, dla którego ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 28. W granicach planu tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Chojeńskiej przyjętego uchwałą nr XXXIII/207/2000 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 28 listopada 2000 r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic Chojeńskiej i Kosynierów przyjętego uchwałą nr XXI/166/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 marca 2012 r.;
3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Siewnej – ogrody działkowe miasta Dębno przyjętego uchwałą nr V/32/2011 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 24 lutego 2011 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Krzysiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA DĘBNO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIX/445/2022 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA
Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 ROKU

LEGENDA

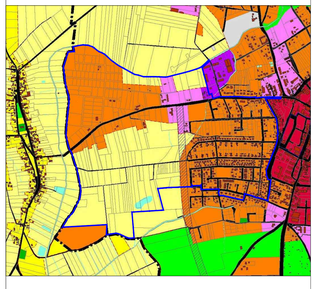
A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P — TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- E — TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- R — TEREN ROLNICZY
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX — TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- 10m — WYMIAROWANIE
- OBSZAR PRZEZNACZONY DO SCALANIA I PODZIAŁU
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO I WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- STREFA W.II. OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA W.III.OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

B) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- SUGEROWANE GRANICE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STREFA PERYFERYJNA
- STREFA PRODUKCYJNA
- STREFA ROLNICZA
- STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH

SKALA 1:2000

0 20 50 100 200 m

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE "AKWADRAT" Sp. z o.o.

dr Witold Andrzejczak - główny projektant
mgr Marcin Brylan - główny projektant
mgr Jan Biernacki - projektant

Id: D2460D46-A275-4793-AD6A-B9995D0FE044. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/445/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2022 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga co następuje:

Wobec braku nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/445/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2022 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Ustala się następujące sposoby finansowania określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

3. Nie ustala się harmonogramu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/445/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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 LIX/445/2022

Rady Miejskiej Dębna

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest stworzenie nowych ustaleń lub zaktualizowanie i uszczegółowienie zapisów dla terenów na których plany miejscowe już obowiązują, co umożliwi ich racjonalną zabudowę i zagospodarowanie.

Podstawę do rozpoczęcia prac planistycznych dała z uchwała Nr XXVII/235/2020 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno, zgodnie z którą obszar planu obejmuje powierzchnię około 149 ha i znajduje się w zachodniej części miasta Dębno pomiędzy rzeką Sienica, ogrodami działkowymi, obrębem geodezyjnym Oborzany oraz ulicami Wojska Polskiego, Siewna i Chojeńska. W jego granicach dominują tereny zurbanizowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalnymi enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, a także tereny niezabudowane rolne (południowo-zachodnia część planu).

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 (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 503). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r.

W zapisach planu miejscowego uwzględniono założenia uniwersalnego projektowania, m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia dostępności do terenów publicznych zlokalizowanych w granicach planu oraz odpowiedniej liczby miejsc do parkowania.

Wpływ założeń projektu na budżet gminy został przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57** i **MN58**;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1, MN/U2, MN/U3** i **MN/U4**;

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1, MW2, MW3** i **MW4**;

- teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;

- tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3** i **U4**;

- tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1, E2, E3, E4, E5** i **E6**;

- tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5** i **ZP6**;

- tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7** i **R8**;

- tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3, WS4** i **WS5**;

- tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**;

- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

- tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2, KDD3, KDD4** i **KDD5**;

- tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15** i **KDW16**;

- teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

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 w jego wschodniej części natomiast kreuje nową zabudowę w części północno-zachodniej. W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W uchwale określono zapisy dotyczące gabarytów zabudowy, a także geometrii i kolorystyki dachów. Dla gruntów zabudowanych w części wschodniej zasadniczo usankcjonowano dotychczasowy sposób zagospodarowania. Dla nowych terenów, na których powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe.

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. Obszar planu znajduje się poza granicami form ochrony utworzonych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W niektórych częściach przedmiotowego obszaru występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (RIIIb). Cały obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 „Dębno”,

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

W granicach planu zlokalizowane są obiekty (budynki, zieleń komponowana) wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono odpowiednie zasady ochrony. Ustalono również strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie prowadzenia badań archeologicznych.

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 odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 wynikające z realizacji ustaleń planu wiążą się z koniecznością wykupu gruntów (pod drogi publiczne), a także budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej.

7) prawo własności

Ustalenia planu w zakresie realizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów stanowiących własność prywatną. 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. 2021 poz. 1899) jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

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 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.

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 przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 1029 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 ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz ustawie 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 (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 wpłynął 1 wniosek ze strony społeczeństwa (uwzględniony), a także 1 uwaga (uwzględniona).

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Nowa zabudowa jest lokalizowana wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno. Ustalenia planu zapewniają poprawną obsługę

komunikacyjną na obszarach nowej zabudowy, ograniczają potencjalnie negatywne oddziaływanie na styku lokalizacji o różnych funkcjach. 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	LIX/445/2022
Data dokumentu	2022-08-31
Organ wydający	Rada Miejska Dębna
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno
Identyfikator dokumentu	D2460D46-A275-4793-AD6A-B9995D0FE044

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-2030559659
Numer seryjny	47E06CA443AE93760371CA89D7856347036E86B8
Osoba podpisująca	Marcin Jacek Krzysiak
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.09.2022 08:15:18
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL