



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 stycznia 2012 r.

Poz. 16

### UCHWAŁA NR XVII/128/2011 RADY MIEJSKIEJ W DĘBNIE

z dnia 30 listopada 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piłsudskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Dębnie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr LXIII/480/10 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piłsudskiego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w rejonie ulicy Marszałka J. Piłsudskiego o powierzchni ok. 0,41 ha.

3. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest teren przeznaczony pod realizację usług nieuciążliwych z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinną wraz z infrastrukturą niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **sieci istniejącej** – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej istniejącą przed dniem wejścia planu w życie;

- 2) **sieci projektowanej** – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej nie istniejącą przed dniem wejścia planu w życie;
- 3) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty lub zabudowę istniejącą przed dniem wejścia planu w życie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz ciągami komunikacyjnymi;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzne ściany budynków oraz budowle naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz ciągami komunikacyjnymi. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak nadwieszenia, wykusze, schody zewnętrzne, strefy wejściowe, słupy czy balkony, które to mogą wykraczać poza linię na odległość do 1,5 m i na maksymalnie 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku;
- 6) **szczególne wymagania architektoniczne** – należy przez to rozumieć obowiązek ukształtowania budynków w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby. Na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji działalności produkcyjno – usługowej zaliczanej przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **równorzędne funkcje terenu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia całego terenu pod wszystkie wymienione funkcje lub tylko pod jedną z wymienionych funkcji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykusami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

2. W granicach planu nie ustala się terenu przestrzeni publicznej.

3. W zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się łączenie i podział działek, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych.

4. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu.

6. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:**

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego.

2. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Dębna lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.

3. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) 134 Dębno. Zakazuje się prowadzenia działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Grunty niezabudowane i nieutwardzone należy pokryć zielenią. W przypadku nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

5. Gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów po ich wstępnej segregacji.

**§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach układu urbanistycznego podlegającego ochronie konserwatorskiej. Ochronie podlega w szczególności:

- 1) historyczna linia zabudowy,
- 2) wysokość zabudowy.

**§ 5. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:**

1. Dla inwestycji na terenie objętym planem, należy zapewnić miejsca postojowe w granicach własnej działki w ilości wg wskaźników:

- 1) co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego.

2. Ewentualne garaże należy realizować wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynków wielorodzinnych.

**§ 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach przyległej ulicy Marszałka J. Piłsudskiego znajdującej się poza obszarem planu lub z istniejącego przyłącza zlokalizowanego na działce. Ustala się średnicę sieci wodociągowej minimalnie 90 mm.

2. Ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie w układzie grawitacyjnym i/lub ciśnieniowym poprzez włączenie się do kolektorów zlokalizowanych w granicach przyległej ulicy Marszałka J. Piłsudskiego znajdującej się poza obszarem planu lub z istniejącego przyłącza zlokalizowanego na działce. Ustala się średnicę sieci sanitarnej minimalnie 200 mm.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącego gazociągu w granicach przyległej ulicy Marszałka Piłsudskiego znajdującej się poza obszarem planu lub z istniejącego przyłącza zlokalizowanego na działce. Ustala się średnicę nowych przewodów sieci gazowej minimalnie 63 mm.

4. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach przyległej ulicy Marszałka J. Piłsudskiego znajdującej się poza obszarem planu lub z istniejącego przyłącza zlokalizowanego na działce. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną wg następujących zasad:

- 1) ze źródeł własnych wbudowanych oraz alternatywnych zlokalizowanych w obszarze planu, z możliwością zasilania odbiorców z innych działek lub z kotłowni zlokalizowanych na terenach poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej, preferując urządzenia najmniej uciążliwe dla środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej przebiegającej przez teren planu.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami planu – Hotel S-2058.

6. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych w układzie grawitacyjnym lub ciśnieniowym do sieci istniejących w granicach przyległej ulicy Marszałka Piłsudskiego zlokalizowanej poza granicami planu lub do istniejącej studni. Ustala się średnicę sieci kanalizacji deszczowej minimalnie 150 mm.

7. Dopuszcza się budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych w granicach planu. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej tylko jako wbudowanych w obiekty, nie tworzących dominant wysokościowych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 7. 1.** Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania dla części terenu oznaczonej symbolem „I”:

- 1) teren z przeznaczeniem na lokalizację usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowa usługowa i mieszkaniowa stanowią równorzędne funkcje terenu;
- 3) nowoprojektowana zabudowa powinna być kształtowana z zachowaniem szczególnych wymagań architektonicznych; fasadę nowoprojektowanego budynku należy rozczłonkować wertykalnymi elementami takimi jak: klatki schodowe, ryzality, wykusze, balkony a połacie dachu urozmaicić elementami jak: naczółki, facjatki, lukarny, okna połaciowe itp.;

- 4) nowoprojektowaną zabudowę należy zrealizować obowiązkowo na co najmniej 80% całej długości obowiązującej linii zabudowy;
- 5) ustala się następujące parametry nowoprojektowanej zabudowy: budynek posiadający co najmniej 3 kondygnacje nadziemne i o maksymalnej wysokości kalenicy do 16 m. Dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 6) ustala się następującą geometrię dachu - dach dwuspadowy lub mansardowy o układzie głównej kalenicy równoległe do ul. Marszałka J. Piłsudskiego oraz o kącie nachylenia połaci w granicach  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych towarzyszących zabudowie usługowo-mieszkaniowej jak garaże nadziemne, budynki gospodarcze;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 9) ustala się minimalne 25% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie w granicach elewacji pierwszej kondygnacji;
- 12) ustala się kolorystykę budynku w barwach pastelowych (utrzymanej w gamie kolorów naturalnych – brązy, beże, kremowe), oraz zaleca się używanie mieszanych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, cegła, drewno, szkło.

### 3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania dla części terenu oznaczonej symbolem „II”:

- 1) teren z przeznaczeniem na lokalizację usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowa usługowa i mieszkaniowa stanowią równorzędne funkcje terenu;
- 3) nowoprojektowana zabudowa powinna być kształtowana z zachowaniem szczególnych wymagań architektonicznych;
- 4) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków całkowicie zlokalizowanych w strefie II. Dla takich budynków obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) ustala się następujące parametry nowoprojektowanej zabudowy: budynek posiadający co najmniej 3 kondygnacje nadziemne i o wysokości w przedziale od 12 m do 16 m. Dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 6) ustala się następującą geometrię dachu: dach dwuspadowy lub mansardowy o kącie nachylenia połaci w granicach  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem realizacji dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowanej;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych towarzyszących zabudowie usługowo-mieszkaniowej, jak garaże nadziemne, budynki gospodarcze;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 9) ustala się minimalne 25% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie w granicach elewacji pierwszej kondygnacji;
- 12) ustala się kolorystykę budynku w barwach pastelowych (utrzymanej w gamie kolorów naturalnych – brązy, beże, kremowe), oraz sugeruje się używanie mieszanych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, cegła, drewno, szkło.

### 4. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział na dwie działki o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego musi wynosić  $90^{\circ}$  ( $\pm 15^{\circ}$ ).

### 5. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu, tj. ul. Marszałka Piłsudskiego;
- 2) zabezpieczenie miejsc parkingowych wg zasad ustalonych w § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę wg zasad ustalonych w § 6 ust. 1;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych wg zasad ustalonych w § 6 ust. 2;
- 5) zaopatrzenie w gaz wg zasad ustalonych w § 6 ust. 3;

- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą wg zasad ustalonych w § 6 ust. 4;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną wg zasad ustalonych w § 6 ust. 5;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wg zasad ustalonych w § 6 ust. 6.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 8.** W granicach niniejszego planu traci moc uchwała Nr LXVIII/417/2006 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Mickiewicza, Piłsudskiego, Słowackiego, miasta Dębno.

**§ 9.** Określa się stawkę w wysokości 0,5% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Helena Sługocka**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/128/2011  
Rady Miejskiej w Dębnie  
z dnia 30 listopada 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy obszaru w rejonie ulicy Piłsudskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Dębnie rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piłsudskiego inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy, nie rozstrzyga się o sposobach ich realizacji oraz zasadach finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/128/2011  
Rady Miejskiej w Dębnie  
z dnia 30 listopada 2011 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piłsudskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Dębnie uchwała, co następuje:

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piłsudskiego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.