



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 26 października 2018 r.

Poz. 4929

### UCHWAŁA NR LIX/399/2018 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA

z dnia 27 września 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gorzowskiej i Sportowej miasta Dębna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami.) Rada Miejska w Dębnie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/124/2015 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 22 grudnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno uchwalonego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 26 października 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gorzowskiej i Sportowej miasta Dębna, o powierzchni 3,98 ha.

2. Obszar planu graniczy od zachodu z ul. Sportową, od południa z ul. Gorzowską od północy, od wschodu i zachodu z działkami leśnymi. Granice planu określono na rysunku w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz infrastruktura techniczna.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są 4 załączniki, w tym:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie uwag złożonych do planu, stanowiący załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 4.

#### **§ 2. Zasady konstrukcji planu**

1. Ustalenia planu należy odczytać łącznie z rysunkiem planu, treścią ustaleń ogólnych oraz ustaleniami szczegółowymi.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny,
- 2) symbol terenu funkcjonalnego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

#### 4) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko - Dębniańska”

##### § 3. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza którymi realizacja wszelkich nowych budynków jest niedopuszczalna. Linie te nie dotyczą podziemnych części budynków, boisk sportowych, przyłączy, urządzeń technicznych, obiektów infrastruktury, utwardzonych dojazdów oraz wyjątków określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 2) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia, występujące na tym terenie. Przeznaczenie podstawowe może funkcjonować samodzielnie, bez przeznaczenia uzupełniającego.
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają, lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element konieczny do uwzględnienia. Przeznaczenie uzupełniające nie może przeważać na terenie na którym jest określone przeznaczenie podstawowe.

##### § 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Część terenu objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Witnicko - Dębniańska” (PLB320015). W granicach tego obszaru zabronione są działania, które mogą w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogą wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszar został wyznaczony lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami.

2. Teren znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 134 „Dębno”. Należy rozpoznać warunki geologiczne terenu i zastosować rozwiązania techniczne wykluczające migrację zanieczyszczeń do podłoża i wtórnie do wód powierzchniowych lub podziemnych.

##### 3. Teren planu:

- a) nie określa granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości,
- b) nie obejmuje obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- c) nie obejmuje obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia lub wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

##### § 5. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

1. Zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem wód opadowych lub roztopowych lub wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez ich oczyszczania.

2. Oddziaływanie każdej inwestycji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenów - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zezwala się na dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się, podczas imprez sportowych, rekreacyjnych i okolicznościowych lokalizację kiosków, pawilonów usługowo-handlowych lub obiektów gastronomicznych jako obiektów tymczasowych. Obiekty tymczasowe nie mogą przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości 4,5 m, dach o dowolnej geometrii.

##### § 7. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział na działki, pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się łączenie działek,
- 3) minimalne powierzchnie i szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty techniczne.

##### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W celu ochrony akustycznej terenów ustala się dla terenów usług sportu i rekreacji US dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowych, za wyjątkiem terminów, w których będą organizowane masowe imprezy sportowe lub artystyczno-rozrywkowe.

2. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić potrzeby wynikające z prowadzenia szlaków turystycznych - pieszych i rowerowych.

**§ 9. Powiązania układu komunikacyjnego:**

- 1) dostęp do drogi publicznej zapewniony z przyległej ulicy Gorzowskiej i Sportowej.
- 2) ustala się obowiązek organizacji miejsc parkingowych w ilości wynoszącej, co najmniej:
  - a) obiekty sportowe - na 100 użytkowników 3 stanowiska postojowe lub na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 4 stanowiska postojowe,
  - b) usługi administracji – na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 miejsce postojowe,
  - c) obiekty zamieszkania zbiorowego – na każde 4 miejsca noclegowe 1 miejsce postojowe,
  - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli liczba miejsc wynosi 6-15 lub 2 miejsca, jeśli liczba miejsc wynosi 16-40,
- 3) obowiązek wykonania miejsc parkingowych w pierwszym rzędzie w granicach własnego terenu funkcjonalnego. Przy braku możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie funkcjonalnym, dopuszcza się ich bilansowanie z miejscami postojowymi ogólnodostępnymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych przyległych do terenu.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w ramach którego lokalizuje się:
  - a) stadion sportowy,
  - b) boiska sportowe, korty tenisowe, terenowe urządzenia rekreacyjno- wypoczynkowe sportu i zabaw, trybuny sportowe, utwardzone bieżnie sportowe,
  - c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych związanych z obsługą funkcji sportu i rekreacji.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi turystyczno-wypoczynkowe, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - b) obiekty infrastruktury towarzyszącej niezbędnej dla realizacji przeznaczenia terenu, w tym pomieszczenia administracji, socjalne, sanitariaty, punkty sprzedaży biletów,
  - c) niezależnie od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się lokalizację punktów sprzedaży biletów o powierzchni 6-8 m<sup>2</sup> przy bramie wjazdowej na teren,
  - d) obiekty usługowy, gastronomiczny lub handlowy jako towarzyszące obiektom sportowym,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą telekomunikacyjną, w tym stacje bazową telefonii komórkowej,
  - f) dopuszcza się lokalizację ujęcia wód podziemnych,
  - g) komunikacji wewnętrznej,
  - h) zieleni uporządkowanej.
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy :
  - a) minimalny: nie ustala się,
  - b) maksymalny: 1
- 4) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy do 12,00 m,
- 7) dachy o dowolnym pokryciu i geometrii,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dojazd z ulicy Gorzowskiej i Sportowej,
- 10) wskaźniki parkingowe zgodnie z § 9.

**§ 11. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej znajdujących się w drogach przyległych do obszaru planu lub z własnego ujęcia zlokalizowanego na terenie planu,
- 2) awaryjne zaopatrzenie w wodę zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację do istniejącej sieci sanitarnej znajdującej się w drogach przyległych do obszaru planu,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drogach przyległych do obszaru planu lub na teren własnej działki,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną 0,4 kV z istniejącej stacji transformatorowej 15/04kV znajdującej się poza obszarem planu,
- 6) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową poza obszarem opracowania.
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą paliwem niskoemisyjnym (ogrzewanie olejowe, energią elektryczną, gazem, odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, itd.).
- 8) zaopatrzenie telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do internetu,
- 9) zagospodarowanie odpadów poprzez obowiązek czasowego gromadzenia odpadów w obrębie własnego terenu; gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

**2. Zasady prowadzenia i użytkowania infrastruktury:**

- 1) dopuszcza się likwidację, modernizację, przebudowę, skablowanie lub rozbudowę oraz zmianę przekrojów i przebiegów istniejących i projektowanych sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej użytkownik jest zobowiązany zapewnić dostęp lub przebudować kolizyjne odcinki,
- 3) dla istniejącej sieci infrastruktury technicznej wszelkie zbliżenia, kolizje i ingerencja w odległości ochronne prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3  
Ustalenia końcowe.**

**§ 12.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 13.** W obszarze planu, zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,9992 ha na cele nieleśne za zgodą Ministra Środowiska znak: ES.2210.119.2018.WS z dnia 04 września 2018 r.

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Paweł Jan Chrobak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/399/2018  
Rady Miejskiej Dębna  
z dnia 27 września 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/399/2018  
 Rady Miejskiej Dębna  
 z dnia 27 września 2018 r.

ZALĄCZNIK NR 2  
 DO UCHWAŁY NR:  
 LX/399/2018  
 RADY MIEJSKIEJ DĘBNA  
 Z DNIA: 27 września 2018r.

<p><b>STREFA REKREACYJNA, w obszarze leśnym</b></p> <p>ustala się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy letniskowej,</li> <li>- zabudowy związanej ze sportem, rekreacją i turystyką,</li> <li>- zabudowy usługowej związanej z hotelarstwem i ochroną zdrowia,</li> <li>- rozbudowę ośrodków oświatowych,</li> </ul>	<p>doпуска się utrzymanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym,</li> <li>- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> </ul>
<p><b>STREFA LEŚNA, w obszarze leśnym ustala się obszary leśne,</b></p> <p>doпуска się utrzymanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację nowych i utrzymanie istniejących obiektów związanych z gospodarką leśną,</li> <li>- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizację obiektów związanych z wydobyciem, przesyłem, leśnikostanowowym gromadzeniem i przetwarzaniem kopalni, w szczególności ropy naftowej i gazu ziemnego wraz z kopalniami towarzyszącymi,</li> <li>- wyłączenie obiektów turystycznych oraz miejsc odpoczynku dla turystów, w tym obiektów małej architektury,</li> <li>- eksploatację krzyżów naturalnych ze zbiór udokumentowanych,</li> </ul>	<p>zakazuje się lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynków związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gospodarką leśną,</li> <li>- wydobyciem, przesyłem, leśnikostanowowym gromadzeniem i przetwarzaniem kopalni, w szczególności ropy naftowej i gazu ziemnego wraz z kopalniami towarzyszącymi,</li> </ul>

Ponadto w obszarze wszystkich stref zagospodarowania doпуска się następujące rodzaje przeznaczeń, które mogą być realizowane, uwzględniając potrzeby i wymagania ich lokalizacji:

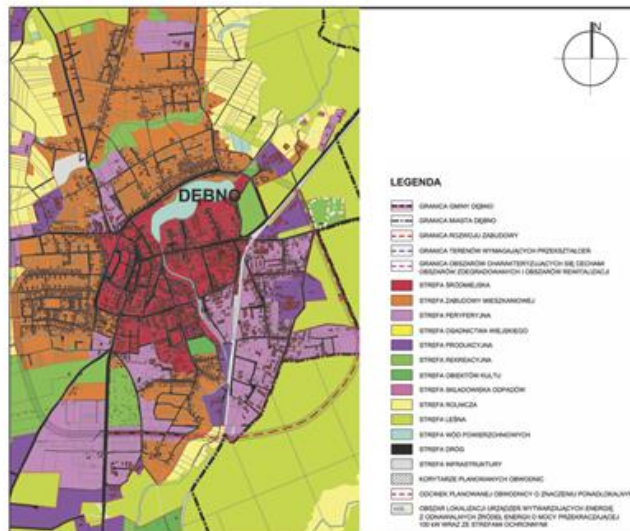
- drogi publiczne, drogowe wewnętrzne, drogi rowerowe, ciągniesz-rowerowe, ciągniesz, place i parkingi,
- infrastruktura techniczna,
- zieleni urządzonej,
- wody powierzchniowe.

W obrębie wyznaczonych stref zagospodarowania można:

- określać jedno lub więcej przeznaczeń o charakterze ustaleń, z pominięciem przeznaczeń charakteru dopuszczalnego,
- łączyć przeznaczenia,
- wskazywać przeznaczenia o charakterze dopuszczalnym (niepełniącym do realizacji jako przeznaczenia o charakterze ustaleń (podstawowe), pospełnieniu co najmniej jednej z poniższych przesłanek:
  - konieczności uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania,
  - prawidłowości realizacji pozostałych przeznaczeń,
  - wymagań wynikających z aktualnej sytuacji ekonomicznej,
  - potrzeb wynikających z realizacji inwestycji celu publicznego.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO**

uchwalonego uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 26 października 2017r.



GRANICA OPRACOWANIA PLANU

SKALA 1 : 25000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/399/2018  
Rady Miejskiej Dębna  
z dnia 27 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Dębna udostępnił do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gorzowskiej i Sportowej miasta Dębna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Nie wniesiono żadnych uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag i wniosków.

W związku z brakiem uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Dębnie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/399/2018  
Rady Miejskiej Dębna  
z dnia 27 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Rada Miejska w Dębnie stwierdza, że:

**§ 1.** Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącą zadanie własne gminy będzie budowa komunikacji wewnętrznej oraz rozbudowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbędzie się w terminie uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w § 3. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, działalności samorządu gminy, gospodarki komunalnej, prawa energetycznego oraz prawa ochrony środowiska.

**§ 3.** Inwestycja należąca do zadań własnych gminy wymieniona w §1 będzie finansowana zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością skorzystania ze środków pomocowych, z kredytów i pożyczek, z obligacji komunalnych, z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.