

Projekt

sporządził: Tomasz Jarema

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Dębno w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego i Harcerskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Dębna uchwala, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego i Harcerskiej.
- § 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Akceptuję pod względem
formalno-prawnym

adu. Monika Starosta

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dębna
z dnia.....2024 r.



--- - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA
Z DNIA2024 R.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Burmistrz Dębna wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego i Harcerskiej oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu miejscowego

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 8,35 ha. i jest położony w południowej części miasta Dębna w rejonie ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, Harcerskiej, Włociańskiej i Alei Matki Bożej Fatimskiej.

W jego granicach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i rzemieślniczo - produkcyjna oraz tereny zieleni. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejący układ ulic, a ponadto wszystkie nieruchomości posiadają dostęp albo znajdują się w zasięgu istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz teletechnicznej.

Przedmiotowy obszar znajduje się w granicach:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Kostrzyńskiej, Słowackiego, Waryńskiego, Harcerskiej, Włociańskiej i rzeki Kosy miasta Dębna uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/223/2008 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 listopada 2008 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 4 poz. 136 z 30 stycznia 2009 r./, zmienionego (w trybie zmiany planu w zakresie konkretnych zapisów planistycznych) uchwałą nr XXVII/199/2016 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 31 sierpnia 2016 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 27 września 2016 roku, poz. 3550/,

- miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego w Dębnie w rejonie ul. Włociańskiej uchwalonego uchwałą nr X/68/2003 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 26 maja 2003 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego nr 55 poz. 958 z 7 lipca 2003 roku/.

W trakcie obowiązywania ww. planów miejscowych wpłynęły dwa wnioski o ich zmianę:

- pierwszy dotyczący działek nr 485/13, 485/57, 485/58, 485/59, 485/75, 485/76, 485/77 i 485/83 obręb 5 miasta Dębno w zakresie realizacji budynku handlowego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

- drugi dotyczący działek nr 941/30 i 447/30 obręb 5 miasta Dębno w zakresie możliwości dokupienia części nieruchomości w celu zmiany sposobu użytkowania wiaty na budynek usługowy.

Burmistrz postanowił o pozytywnym rozpatrzeniu ww. wniosków, biorąc pod uwagę możliwość efektywnego zagospodarowania otoczenia w tym rejonie, w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części miasta Dębna. Przy tym Burmistrz Dębna postanowił o opracowaniu nowego planu nie tylko na ww. terenie, lecz także dla terenów sąsiadujących.

Przewiduje się, że proponowane przeznaczenia dla ww. działek zostaną uwzględnione, o ile w toku prac nad planem nie zajdą okoliczności uzasadniające odstępianie od tych zmian.

Zakres przyjętych ustaleń odpowiada wymogom, jakie są stawiane przez przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, przyjętym przez Radę Miejską w Dębnie Uchwałą Nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 marca 2023 roku, analizowany obszar znajduje się w zasięgu strefy zabudowy peryferyjnej oraz zasięgu strefy śródmiejskiej, określające pryncypia kierunkowe dotyczące struktury funkcjonalno-przestrzennej.

- W ramach strefy peryferyjnej dopuszcza się lokalizację: zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz produkcji rolniczej na obszarach wiejskich. Możliwe jest wprowadzenie wybranych funkcji w dowolnych proporcjach.

- W ramach strefy śródmiejskiej ustalono: lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ponadto dopuszczono: utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zabudowę jednorodziną określoną w planach miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie studium oraz utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej. Możliwe jest wprowadzenie wybranych funkcji w dowolnych proporcjach.

Przewidywane rozwiązania dla analizowanego terenu stoją w zgodzie z powyższymi kierunkami, dlatego należy stwierdzić, że zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium.

Nowy dokument zostanie sporządzony z uwzględnieniem aktualnie wymaganego zakresu, w którym określone zostaną przeznaczenia dla terenów wraz z parametrami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania. W toku prac planistycznych zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Jednocześnie zapadną rozstrzygnięcia co do uwzględnienia zapisów zawartych ww. wnioskach osób prywatnych.

W granicach wskazanego obszaru nie występują grunty leśne. Występują natomiast grunty rolne klas I-III, jednak ze względu na położenie w granicach miasta Dębno, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. 2017 poz. 1161), w momencie przeznaczenia w planie miejscowym na cele nierolnicze nie będą wymagały właściwej decyzji ministra właściwego ds. rozwoju wsi o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia.

2. Zakres prac planistycznych

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Biorąc pod uwagę powyższe, sporządzenie planu miejscowego w granicach przedstawionych na załączniku graficznym jest uzasadnione. Umożliwi bowiem zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.