

**UCHWAŁA NR 04.XXII.2020  
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE**

z dnia 31 stycznia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru miasta Debrzno, gmina Debrzno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i 1815), Rada Miejska w Debrznie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr 61.LXXVI.2018 Rady Miejskiej w Debrznie, z dnia 12 października 2018 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno”, uchwalonego Uchwałą Nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie, z dnia 29 września 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Debrzno, gmina Debrzno.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Debrzno, gmina Debrzno, zwany dalej planem, obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 4,3 ha, których granice określono w załącznikach nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e do uchwały ;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 2-12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynku;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występow dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniczny pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 9) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, usytuowaną szeregowo, w której dwie przeciwległe, boczne ściany każdego z budynków lokalizowane są w granicach działek, a elewacja frontowa usytuowana jest w obowiązującej linii zabudowy.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) obszar lokalizacji obiektu usługowego dla obsługi podróźnych;
- 8) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 9) strefę pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem;
- 10) strefę ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – obszar miasta polokacyjnego;
- 11) historyczny układ urbanistyczny.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **20** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **3** i **4** oraz symbolem literowym **MW,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **5** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **6** oraz symbolem literowym **RU**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **7** oraz symbolem literowym **P/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **8** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren rolniczy;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **9** do **11** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **14** oraz symbolem literowym **ZP/KP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej i parkingów publicznych;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **15** i **16** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny parkingów publicznych;
- 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie);
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **02** do **04** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **1-MN** dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się budowę garaży wolnostojących i budynków gospodarczych sytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **1-MN** obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachu budynków. Nie dotyczy dachów płaskich.

5. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RU** oraz **P/U**.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi **MN,U**, **MW,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 11) nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wynikającej ze względów bezpieczeństwa, budowy układu komunikacyjnego oraz zabiegów pielęgnacyjnych;
- 12) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody;
- 13) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie historycznego układu ulic i planów oraz historycznych podziałów bloków zabudowy na działki miejskie;
- 2) ochrona sylwety i panoramy historycznej średniowiecznego miasta lokacyjnego;
- 3) zachowanie historycznego układu zabudowy poszczególnych działek miejskich;
- 4) w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze wyprzedzające inwestycję, w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących, niezwiązanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe) z materiałów typu blacha, PCV, siding;
- 6) na obszarach nieobjętych strefą ochrony konserwatorskiej, w przypadku odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, podczas prowadzenia prac ziemnych, należy zastosować przepisy odrębne, dot. ochrony zabytków.

§ 12. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ograniczenie zadrzewień do niewielkich grup drzew (3-5);
- 2) zachowanie miejscowej tradycyjnej kultury organizacji i użytkowania przestrzeni;
- 3) ograniczenie wysokości, skali i intensywności zabudowy;
- 4) w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, należy przeprowadzić archeologiczne badania interwencyjne o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi związanymi z realizowaną inwestycją, w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) na obszarach nieobjętych strefą ochrony konserwatorskiej, w przypadku odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, podczas prowadzenia prac ziemnych, należy zastosować przepisy odrębne, dot. ochrony zabytków.

§ 13. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach historycznego układu urbanistycznego, w którym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ograniczenie wysokości, skali i intensywności zabudowy;
- 2) zachowanie kształtu dachów i kąta ich nachylenia;
- 3) w granicach historycznych zespołów zabudowy, przed obiektami objętymi ochroną ustala się zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących, niezwiązanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe) z materiałów typu blacha, PCV, siding.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 15. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest w granicach GZWP Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 16. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MN**: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN,U, RU i P/U**: w liniach rozgraniczających terenów,
  - c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MW/U**: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi,
  - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **RM**: 3000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 20m lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi,
  - c) dla pozostałych terenów: dowolny;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 90° z tolerancją do 10% lub zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla pozostałych terenów: dowolny.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1a), przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której wyznaczono pas ograniczeń, zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasa ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. W przypadku przebudowy lub skablowania ww. linii, ustalenia zawarte w ust.1 tracą moc.

§ 18. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 19. W zakresie ochrony cywilnej ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia nieskażonej wody pitnej oraz jej zapasu w ilościach co najmniej minimalnych;
- 2) nakaz zapewnienia słyszalności syreny alarmowej.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, bezpośrednio graniczących z obszarem planu. Dla terenów **3-MW,U, 4-MW,U**, należy uwzględnić ustalenia zawarte odpowiednio w § 27 ust. 6 oraz § 28 ust. 6.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi główne, lokalne i dojazdowe wraz z projektowanym poszerzeniem drogi dojazdowej **01-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny,
  - c) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,
  - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenów **3-MW,U** oraz **4-MW,U**, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP**;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
  - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
  - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
  - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w garażu podziemnym;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub wykorzystujących źródła ciepła z wody, powietrza i ziemi (pompy ciepła), z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 24. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 25. Dla terenu 1-MN (o powierzchni ok. 1,64ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1a), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, grafitu, blacha na rąbek stojący w tonacji szarości, czerni, brązu, grafitu,

b) w dobudowanych budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

12) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Na terenach, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 26.** Dla terenu **2-MN,U** (o powierzchni ok. 0,0655ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1e) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 8,5m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej;
- 11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, grafitu, blacha na rąbek stojący w tonacji szarości, czerni, brązu, grafitu,
  - b) w dobudowanych budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 27.** Dla terenu: **3-MW,U** (o powierzchni ok. 0,1163ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1d) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym lokale usługowe dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: pierzejowa;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: od 2 do 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: od 2 do 3;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 13) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia powyżej 40 stopni, pokryty naturalną dachówką ceramiczną lub cementową;
- 14) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, przy czym dla jednego budynku ustala się maksymalnie 2 lukarny o szerokość pojedynczej lukarny nie większej niż 2m, zlokalizowane na tym samym poziomie;
- 15) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

4. Ustala się nakaz uwidocznienia istniejących podziałów geodezyjnych na elewacji i na dachach budynków.

5. Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §20. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenu **04-KDW**.

7. Minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach parkingów miejskich zlokalizowanych w granicach planu oraz poza granicami planu, przy czym należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe w granicach każdej działki wydzielonej geodezyjnie, na terenie **3-MW,U**.

8. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

9. Teren zlokalizowany jest w granicach historycznego układu urbanistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 28.** Dla terenu **4-MW,U** (o powierzchni ok. 0,0712ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1d) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych typu handel, gastronomia, usługi hotelarskie. Lokale usługowe należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków. Powyższe ograniczenie nie dotyczy usług hotelarskich.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: pierzejowa;

2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,65;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym trzecia wyłącznie w poddaszu;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty naturalną dachówką ceramiczną lub cementową;
- 13) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

4. Ustala się nakaz uwidocznienia istniejących podziałów geodezyjnych na elewacji i na dachach budynków.

5. Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §20. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenu **03-KDW**.

7. Minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach parkingów miejskich zlokalizowanych w granicach planu oraz poza granicami planu, przy czym należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe w granicach każdej działki wydzielonej geodezyjnie, na terenie **4-MW,U**.

8. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

9. Teren zlokalizowany jest w granicach historycznego układu urbanistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 29.** Dla terenu **5-RM** (o powierzchni ok. 0,6143ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1b) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku mieszkalnego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3, w tym 0,2 dla kondygnacji nadziemnych;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,
  - c) dla budynków inwentarskich: 2;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 8,5m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
  - c) dla budynków inwentarskich: 10m;
- 11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, grafitu, blacha na rąbek stojący w tonacji szarości, czerni, brązu, grafitu;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 30.** Dla terenu **6-RU** (o powierzchni ok. 0,0764ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1a) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnictwach.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, grafitu, blacha na rąbek stojący w tonacji szarości, czerni, brązu, grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

3. Dopuszcza się niwelację terenu.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 31.** Dla terenu **7-P/U** (o powierzchni ok. 0,0503ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1c) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów, sprzętu elektrycznego i elektronicznego i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nie wyznacza się linii zabudowy. Przy lokalizowaniu zabudowy względem działek sąsiednich należy zachować odległości wynikające z obowiązujących przepisów prawa;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;

11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, grafitu, blacha na rąbek stojący w tonacji szarości, czerni, brązu, grafitu. Dopuszcza się dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton, blachę.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 32.** Dla terenu: **8-R** (o powierzchni ok. 0,6688ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1b) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 33.** Dla terenów: **9-ZP** (o powierzchni ok. 0,4971 ha), **10-ZP** (o powierzchni ok. 0,0512 ha), oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1c) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Dla istniejącego budynku zlokalizowanego w granicach terenu **9-ZP**, dopuszcza się przebudowę lub remont, w granicach wyznaczonych przez obrys jego ścian zewnętrznych, z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz historycznych materiałów zastosowanych na elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu.

4. Część terenu **9-ZP** zlokalizowana jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **10-ZP** oraz część terenu **9-ZP** zlokalizowane są w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Na terenie **9-ZP** zakazuje się naruszenia skarp.

7. Na terenie **9-ZP** dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, związanych z koniecznością wzmocnienia skarp, w postaci m.in. ścian oporowych, ścian szczelnych, palowania.

8. Na terenie **9-ZP** dopuszcza się realizację instalacji związanych z iluminacją świetlną zabytkowych murów.

9. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 34.** Dla terenu **11-ZP** (o powierzchni ok. 0,0155 ha), oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1e) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 35.** Dla terenów: **12-ZP/KP** (o powierzchni ok. 0,0404 ha), **13-ZP/KP** (o powierzchni ok. 0,029 ha), **14-ZP/KP** (o powierzchni ok. 0,0405 ha), oznaczonych na rysunku planu (teren 12-ZP/KP na załączniku nr 1a, teren 13-ZP/KP na załączniku nr 1d, teren 14-ZP/KP na załączniku nr 1e) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i parkingów publicznych. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Teren **13-ZP/KP** zlokalizowany jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **15-ZP/KP** zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **13-ZP/KP** zlokalizowany jest w granicach historycznego układu urbanistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 36.** Dla terenów: **15-KP** (o powierzchni ok. 0,0784 ha), **16-KP** (o powierzchni ok. 0,0503 ha) oznaczonych na rysunku planu (teren 15-KP na załączniku nr 1d, teren 16-KP na załączniku nr 1e) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Teren **15-KP** zlokalizowany jest w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **16-KP** zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **15-KP** zlokalizowany jest w granicach historycznego układu urbanistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 37.** Dla terenu **01-KDD(p)** oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1b), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie).

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 38.** Dla terenu **02-KDW** oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1c), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej. Dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych. Dopuszcza się budowę wiat przystanku autobusowego lub jednego obiektu usługowego dla obsługi podróżnych wraz z wiatą przystankową, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik 1c).

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

5) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

7) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5m;

10) geometria głównych połaci dachu: dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: wykończenie elewacji tynkiem w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej obszar miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 39.** Dla terenów: **03-KDW, 04-KDW** oznaczonych na rysunku planu (na załączniku nr 1d), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny zlokalizowane są w granicach strefy pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej miasto lokacyjne z najbliższym otoczeniem, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach historycznego układu urbanistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

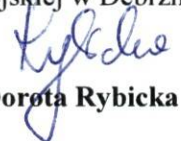
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

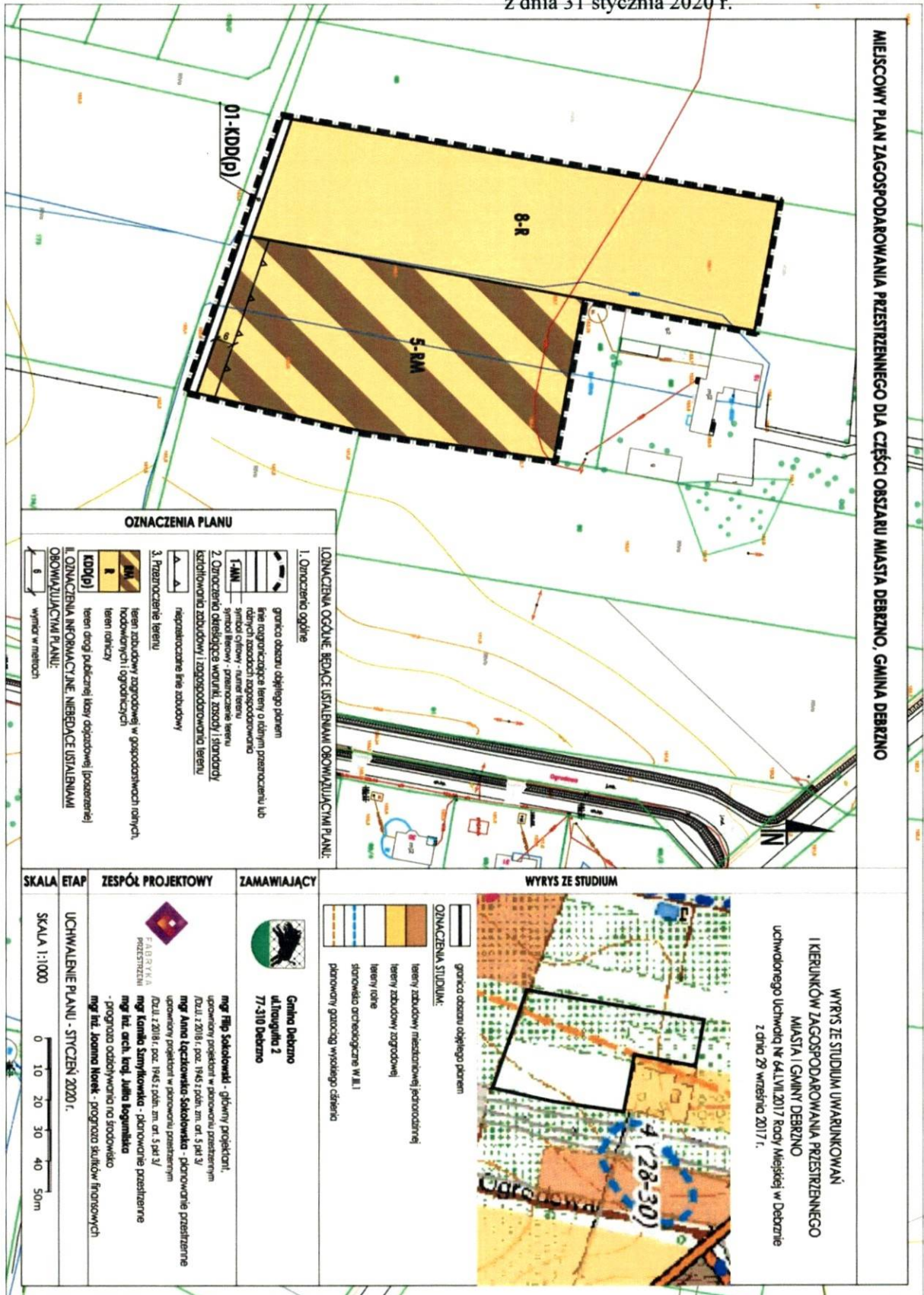
**§ 40.** 1. Traci moc *Uchwała Nr XLVII/300/2006 Rady Miejskiej Debrzno z dnia 24 lutego 2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Debrzno, Uchwała Nr 82.L.2013 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałami Rady Miejskiej w Debrznie oraz Uchwała Nr 72.LVIII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 16 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w mieście Debrzno, gmina Debrzno, w granicach obszarów objętych niniejszym planem.*

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Debrznie

  
**Dorota Rybicka**

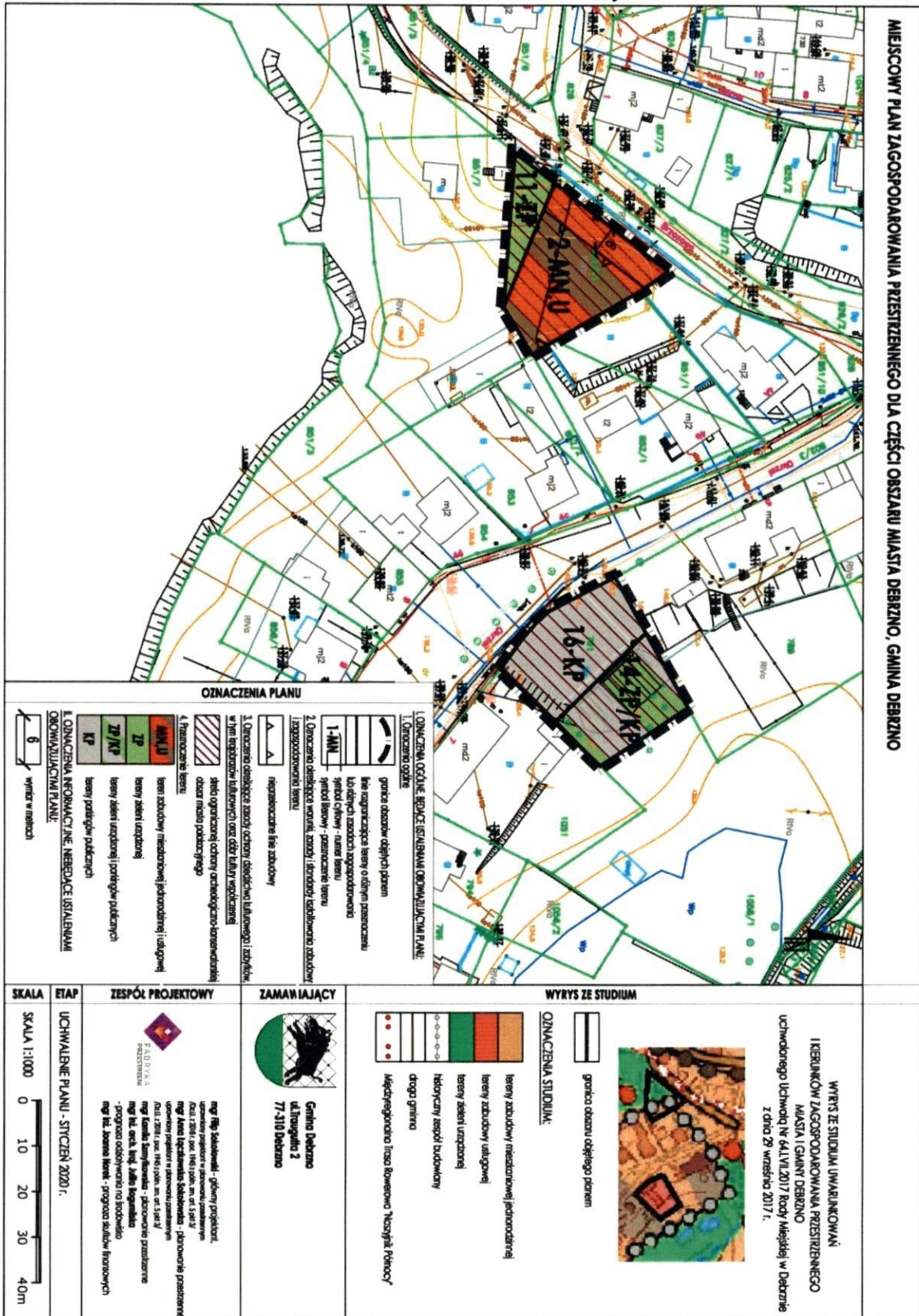




Przewodnicząca  
 Rady Miejskiej w Debrznie  
*Dorota Rybicka*







Przewodnicząca  
 Rady Miejskiej w Debrznie  
  
 Dorota Rybicka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 04.XXII.2020  
Rady Miejskiej w Debrznie  
z dnia 31 stycznia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Debrznie  
*Dorota Rybczka*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszary objęte planem są zlokalizowane w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „*miasta Debrzno*”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/300/2006 Rady Miejskiej Debrzno z dnia 24 lutego 2006r.
- "*zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałami Rady Miejskiej w Debrznie* ", uchwalonego Uchwałą Nr 82.L.2013 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 13 grudnia 2013 r.
- „*dla działek położonych w mieście Debrzno, gmina Debrzno* ", uchwalonego Uchwała Nr 72.LVIII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 16 października 2017 r.

Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Zachodzi również konieczność wykonania poszerzenia dla drogi publicznej klasy dojazdowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
  - terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
  3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo

robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

## **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Debrznie  
  
Dorota Rybicka