

**UCHWAŁA NR XLIV/302/2010  
RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy  
mieszkalnej w rejonie ulicy Polnej w miejscowości Dębica Kaszubska gmina Dębica Kaszubska (TEREN  
„B”).**

Na podstawie art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 1, art. 15 ust. 1 i 2, 20 ust. 1, art. 29 ust. 1, art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. 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 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1475; 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, Nr 28 poz. 146), realizując Uchwałę Rady Gminy Dębica Kaszubska Nr XL/242/2006 z dnia 03 lutego 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Polnej w miejscowości Dębica Kaszubska gmina Dębica Kaszubska (ze zmianą na podstawie Uchwały Nr XLV/260/2006 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 28 lipca 2006 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XL/242/06 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 3 lutego 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy w rejonie ul. Polnej w miejscowości Dębica Kaszubska), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica Kaszubska, Rada Gminy Dębica Kaszubska uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Polnej w miejscowości Dębica Kaszubska gmina Dębica Kaszubska (TEREN „B”).

2. Granice planu obejmują teren położony w obrębie geodezyjnym Dębica Kaszubska gmina Dębica Kaszubska, który został określony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Celem planu, o którym mowa w § 1 pkt. 1 jest ustalenie przeznaczenia terenu dla potrzeb funkcji podstawowej mieszkaniowej (wraz z funkcjami towarzyszącymi).

4. Integralną częścią uchwały jest:

- a) załącznik Nr 1 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: Dębica Kaszubska. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Polnej. TEREN „B”.
- b) załącznik Nr 2 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- c) załącznik Nr 3 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

5. Na rysunku planu, o którym mowa § 1 lit. a), obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- a) granice planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

6. Na rysunku planu oznaczono trasy przebiegu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenia ścieków.

7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu jest mowa o:

- a) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 niniejszej uchwały,
- b) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr do niniejszej uchwały,
- c) zabudowie – należy przez to rozumieć kompleks obiektów budowlanych lub obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, zgodnie z definicją pojęć w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, przeznaczony do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego lub funkcji towarzyszących,
- d) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy, poza które nie mogą wykraczać zewnętrzne ściany frontowe i boczne budynków, a schody, ganki, werandy, wykusze, balkony nie mogą być wysunięte poza te linie więcej niż 2m,
- e) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo-literowy do którego odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej,
- f) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu czynną biologicznie w rozumieniu § 3. pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),

8. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującą interpretacją.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 2.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się jako przeznaczenie funkcję zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 3. 1.** Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym opracowaniem planu są:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu zawarte na rysunku planu (wydzielenie jednostek zmiany planu),
- d) ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalenia szczegółowe /tekstowe/ opracowane dla wyróżnionych jednostek planu).

2. W granicach planu ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – wolnostojącej na wydzielonych działkach budowlanych:

- a) zabudowę należy sytuować tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy /NLZ/ - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa parterowa, z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym (do 2 kondygnacji nadziemnych), z podpiwniczeniem lub bez podpiwniczenia, z dachami 2 lub wielospadowymi o połaciach symetrycznych względem siebie, o kątach nachylenia około 27-45° i wysokości do 8,5 m,
- c) pokrycie dachowe winno być wykonane z dachówki bądź materiału dachówkopodobnego (w gamie kolorów ciemnych o odcieniu ceglastobrązowym),

- d) kolorystyka stonowana w kolorach jasnych i ciemnych wpisująca się harmonijnie w otoczenie (z wykluczeniem bieli i kolorów intensywnych na większych płaszczyznach elewacji),
- e) poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 45 cm od poziomu terenu,
- f) dopuszcza się realizację parterowej zabudowy pomocniczej (budynek gospodarczy, garaż) - o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego,
- g) budynek gospodarczy - dopuszcza się zabudowę zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą,
- h) garaż należy projektować jako obiekt dobudowany do budynku mieszkalnego bądź wolnostojący; w przypadku garażu wbudowanego zagłębienie posadzki maksymalnie do 0,4m poniżej poziomu terenu.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

#### Rozdział 4.

SYMBOL USTALEŃ	TRESC USTALEŃ
1MN	<p>Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (0,32 ha).  Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania architektury według § 3. niniejszej uchwały.  Zabudowę sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu).  Nieprzekraczalne linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi dojazdowej (działka nr 191 – położona poza granicami planu) oraz 12m od granicy lasu (w ramach działki nr 197).  Od granicy z działkami sąsiednimi nr 195 i 943 należy zachować odległość zabudowy 4m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz 3m (dla budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych).  Intensywność zabudowy terenu powinna uwzględniać minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 15%.  Dostępność terenu od drogi gminnej (ul. Polna, działka nr 70/5 – położona poza granicami planu – poprzez drogę gminną /działka nr 188 i 191/).  Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej według § 12 niniejszej uchwały.</p>
2KDW	<p>Teren komunikacji – droga wewnętrzna (0,001 ha).  Teren dla korekty pasa drogowego przylegającej drogi (działka nr 191).</p>

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Obszar planu leży w granicach projektowanego obszaru ochrony wysokiej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 "Bytów" - w jego granicach wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,

2. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenu 1MN nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Z powstającymi odpadami postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego (Plan gospodarki odpadami, Regulamin utrzymania czystości i porządku).

4. W trakcie realizacji planu wymagane jest uwzględnienie zaleceń wynikających z wymagań ochrony środowiska:

- a) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- b) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności gospodarczej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- c) nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- d) na odprowadzanie skanalizowanych wód opadowych do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;

- e) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- f) należy przewidzieć konieczność zabezpieczenia stromych zboczy w sposób zapewniający stateczność skarp oraz zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków wodnych.

5. Wymagane jest uwzględnienie zasad ochrony przyrody wynikających ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymogami przepisów prawnych, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką,
- b) wody opadowe należy zagospodarować w obrębie wydzielonych działek w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników czy zieleńców itp.
- c) wszystkie elementy sieci hydrograficznej należy bezwzględnie zachować, istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować,
- d) - zagospodarowanie terenu nie może spowodować negatywnego wpływu na rzekę Słupią oraz jej bezpośrednie otoczenie a w szczególności na występujące w sąsiedztwie rzeki siedliska przyrodnicze — rzeka Słupia na odcinku graniczącym z terenem zainwestowania stanowi potencjalny obszar Natura 2000 „Dolina Rzeki Słupi” oraz korytarz ekologiczny dla wielu gatunków zwierząt w tym ryb łososiowatych,
- e) dla całego terenu objętego planem należy używać do nasad roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo - szczególnie dla nasad drzew i krzewów,
- f) należy zachować wymaganą odległość zabudowy od terenów leśnych,
- g) należy chronić wszystkie tereny leśne z uwzględnieniem ochrony przed nadmierną presją turystyczną na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych,
- h) nie należy dokonywać zmian w rzeźbie terenu,
- i) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz zmienić stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych,
- j) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów; tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765 oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt (tj. z 2003 roku, Dz. U. Nr 106, poz. 1002 z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. Nie ustala się.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 3-4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z § 4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych)**

§ 9. 1. Plan obejmuje grunty o powierzchni 0,32 ha (RV – 0,32 ha).

2. W ramach niniejszego planu na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się grunty rolne, które nie wymagają wyrażenia zgody (zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), a których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (RV – 0,32 ha).

3. W odniesieniu do gruntów rolnych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy wystąpić do starosty celem ustalenia zasad wyłączenia gruntów rolnych z produkcji.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. Nie ustala się.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 1. Nie ustala się.

## **Rozdział 11.**

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

§ 12. 1. Zaopatrzenie w wodę realizować ze zbiorowego systemu wodociągowego wsi Dębница Kaszubska, siecią wodociągową wykonaną w drodze gminnej (działka nr 188 i 191). Nową sieć włączyć do istniejącego przewodu wodociągowego w ul. Polnej.

2. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych ze studni głębinowej ALP w Dębnicy Kaszubskiej.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych rozbudowanym o sieć kanalizacji sanitarnej w granicach drogi gminnej (działka nr 188 i 191) zbiorowym systemem kanalizacyjnym na oczyszczalnię ścieków w Dębnicy Kaszubskiej. Nową sieć włączyć do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Polnej.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren. Zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach w celu ich wtórnego wykorzystania oraz stosowanie powierzchni półprzepuszczalnej do utwardzania podjazdów, dojazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach.

5. Zaopatrzenie w gaz poprzez dystrybucję gazu płynnego propan-butan. Docelowo po doprowadzeniu gazu ziemnego na teren wsi Dębница Kaszubska z sieci gazowej średniego ciśnienia wykonanej w drodze gminnej (działka nr 188 i 191).

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w obiektach należących bezpośrednio do odbiorców ciepła, w których preferowane są niskoemisyjne i nieemisyjne nośniki energii.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) projektowaną linią elektroenergetyczną nn 0,4 kV (od istniejącej linii elektroenergetycznej przebiegającej w ciągu ul. Polnej),
- b) przyłączenie odbioru energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej na wniosek zainteresowanego, po zawarciu z zarządzającym umowy o przyłączenie.

8. Zaopatrzenie w łączność odbywać się będzie zgodnie z warunkami zarządzającego siecią.

9. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym tj. z ul. Polną (droga gminna) poprzez drogę gminną (działka nr 188 i 191).

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 13. Do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

### **Rozdział 13.**

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

### **Rozdział 14.**

#### **Inne ustalenia**

§ 15. 1. Należy zachować warunki i wymagania zapewniające poszanowanie występujących w obszarze uzasadnionych interesów osób trzecich.

2. Projekty techniczne poszczególnych obiektów kubaturowych powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Rozdział 15.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dębica Kaszubska

**Marian Adamowicz**