

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 994 ze zm.¹), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr 35.LXXI.2018 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 08 czerwca 2018 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że plan nie narusza 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 roku.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno, zwany dalej „planem”, w granicach określonych 35.LXXI.2018 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 08 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Plan obejmuje powierzchnię ok. 14,08 ha, granice opracowania pokazano na zał. nr 1 – rysunku planu.

5. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów;
- 5) oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,

¹ zmiany tekstu jednolitego ogłoszono w Dz.U. z 2018r poz. 1000, 1349, 1432

- b) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- c) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- d) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

6. Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”.

7. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 5 i 6 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

8. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

9. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 2.

1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach dwuspadowy** - dach główny o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przekrywać min 70 % powierzchni rzutu budynku; zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.); dopuszcza się możliwość zastosowania elementów dachowych, jak wykusze czy lukarny o kącie nachylenia innym, tj. także mniejszym niż kąt nachylenia połaci nad główną bryłą budynku;
- 2) **dopuszczalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu w liniach rozgraniczających, wyrażony w procentach [%]; dotyczy także tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni, zlokalizowane na działce/terenie;
- 3) **modernizacja** – unowocześnienie, uwspółcześnienie, trwałe ulepszenie, np. istniejącego obiektu budowlanego prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej. Obejmuje prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych budynku lub innego obiektu budowlanego;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w planie budowli – o ile zapisano to w ustaleniach szczegółowych planu; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej;

- 5) **obiekt infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych, a także przepisy prawa miejscowego;
- 8) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 10) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu definicji z prawa budowlanego tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 3. Zasady ogólne

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej – na rysunku planu.
2. Dla każdego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającemu terenowi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
3. Dopuszcza się lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.
4. Ustalone w planie zasady i parametry dotyczące podziałów terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojść. Dla działek związanych z lokalizacją stacji transformatorowej dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio przy granicy działki.
5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, parametr dotyczący minimalnej powierzchni działki nie dotyczą działek wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu.
6. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotów posiadających cechy zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych wydzielonych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

- 1) dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 2) dopuszcza się zmianę jej sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem wraz z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym a także zieleni towarzyszącej.

5. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenia), kamień; dopuszcza się elewacje z materiałów transparentnych (w tym szklane); wyklucza się stosowanie sidingu;
- 2) wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów elewacji;
- 3) stosowanie ujednoliconej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni; dopuszcza się stosowanie tzw. „dachów zielonych” (krytych roślinnością) oraz dachów krytych strzechą, gontem, a także dachów transparentnych (w tym szklanych).

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi².

4. Ochronie podlega zieleń wysoka w terenie 1.US oraz w stopniu maksymalnym zakrzewienia i zadrzewienia wzdłuż rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się usunięcie roślinności w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac związanych z utrzymaniem i konserwacją istniejących rowów melioracyjnych. Ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu naturalnej roślinności występującej na obszarze opracowania.

5. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych – nakaz umożliwienia dostępu na potrzeby robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

7. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu, nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

8. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

9. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

10. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej (obsługa turystyki) na terenach oznaczonych w planie jako U należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi (np. stacje bazowe telefonii komórkowej), które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

11. Ustala się nakaz zagospodarowania terenów z zastosowaniem nawierzchni umożliwiających infiltrację wody w podłoże (z wyjątkiem terenów komunikacyjnych).

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasady:

- 1) Na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) Nakazuje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) Zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami ustala się zasady:

² aktualnie: Rozp. Min. Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt- Dz. U 2016 poz. 2183, Rozp. Min. Środowiska z 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej grzybów Dz.U. z 2014 poz. 1408, Rozp. Min. Środowiska z dnia 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej roślin Dz.U. z 2014r poz. 1409

- 1) Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) Odprowadzenie ścieków – jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 3) W przypadku realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie obiektów do sieci należy zlikwidować dopuszczone zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się zasady:

- 1) Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) Ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
- 3) w przypadku wybudowania kanalizacji sanitarnej - zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych – istniejące rowy melioracyjne podlegają ochronie. Utrzymanie i konserwacja rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów przyległych dostępu do rowów w celach ich utrzymania i konserwacji.

5. W zakresie elektroenergetyki - na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci niskich, średnich napięć, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych. Zaleca się skablowanie istniejących sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska; dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, gazowe (w tym z sieci gazowych w przypadku ich realizacji);
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci oraz urządzeń w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych, urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących tzw. mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy – poprzez drogę gminną nr 233083G, biegnącą poza granicami planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych sytuowanych w ramach poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

3. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach U – 2000 m².

2. Minimalnej szerokości frontów nowo wydzielanych działek i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się.

3. Zakaz podziału terenów na odrębne działki dla indywidualnej zabudowy letniskowej.

4. Minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 5,0 m; w przypadku nieprzełotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m.

5. W granicach planu dopuszcza się wydzielania nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parametry ewentualnych wydzieleni geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleni nie określa się.

§ 9. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: 1.US, 3.US, 5.U, 7.U, 9.U, 10.U;
- 2) dla pozostałych terenów (2.WS, 4.WS, 6.KDW, 8.WS) nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną miasta i gminy Debrzno).

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1.US (pow. ok. 1,30 ha), 3.US (pow. ok. 2,76 ha)

1. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów: US - tereny usług sportu i rekreacji:

- 1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) budynki, obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji takie jak np. boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne, pola i urządzenia do gier zespołowych i indywidualnych (typu stoły do gier, mini-golf itp.), strzelnica sportowa, gier typu paint-ball, snowpark itp., bieżnie i tory rekreacyjne; w tym budynki związane z zapleczem magazynowym i sanitarnym, altany, wiaty itp. obiekty i budowle,
 - b) zieleń,
 - c) ścieżki piesze i rowerowe,
 - d) baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m², stawy, sztuczne zbiorniki wodne rekreacyjne o głębokości do 4m i o powierzchni nie przekraczającej 3,0 ha, z dopuszczeniem sytuowania pomostów;
- 2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) obiekty kubaturowe niezwiązane z usługami sportu i rekreacji,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, garaże;
 - c) parkingi, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od istniejących rowów melioracyjnych i drogi publicznej – drogi powiatowej (poza granicami planu) – jak na rysunku planu;
- 2) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20% terenu związanego z zabudową;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,3,
- 5) ustala się nakaz zagospodarowania terenu w formie jednorodnego architektonicznie kompleksu sportowo - rekreacyjnego;
- 6) ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania, rzeźby terenu, planowane obiekty budowlane należy wkomponować w istniejące ukształtowanie terenu, dopuszczalne są jedynie niewielkie przekształcenia w obrębie planowanej zabudowy, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi projektów budowlanych;
- 7) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów 1.US i 3.US w formie jednego kompleksu sportowo-rekreacyjnego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m n.p.t.;
- 2) geometria dachu – dla budynków dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-50° oraz kombinacje takich dachów, dopuszcza się doświetlenie poddaszy, np. w połaciach dachowych (okna połaciowe), dla altan i wiat oraz zadaszeń innych obiektów niż budynki – geometria dachów dowolna.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi publicznej – drogi gminnej (usytuowana poza granicami planu), zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych oraz z nowo wydzielonych dróg i dojazdów; przy czym dla terenu 1.US dojazdy poprzez teren 3.US i 2.WS
- 2) nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.U (pow. ok. 5,40 ha), 7.U (pow. ok. 2,08 ha), 9.U (pow. ok. 1,12 ha), 10.U (pow. ok. 0,76 ha)

1. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów: U - tereny zabudowy usługowej:

1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zabudowa i zagospodarowanie związane z usługami turystyki takie jak: budynki zakwaterowania turystycznego, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy, domki letniskowe- rekreacyjne związane z ośrodkiem wypoczynkowym lub jako element agroturystyki tj. zagospodarowanie i zabudowa towarzysząca istniejącej zabudowie zagrodowej (z wykluczeniem indywidualnych domków sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych), pole namiotowe i biwakowe,
- b) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne towarzyszące funkcji podstawowej,
- c) usługi towarzyszące usługom turystyki typu gastronomia, drobny handel detaliczny, obiekty i budynki edukacyjne, usług kultury, typu skansen, muzeum, świetlica, amfiteatr terenowy, sala bankietowa z zapleczem, sala konferencyjna z zapleczem, obiekty i urządzenia mini zoo o funkcjach rekreacyjnych,
- d) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, gospodarczo-socjalne, sanitarne, garaże, altany, wiaty, parkingi związane z funkcją podstawową lub funkcjami towarzyszącymi, w tym dla autokarów,
- e) zieleń,
- f) ścieżki piesze i rowerowe,
- g) baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m², stawy, sztuczne zbiorniki wodne rekreacyjne i wędkarskie o głębokości do 4m i o powierzchni nie przekraczającej 3,0 ha, z dopuszczeniem sytuowania pomostów,
- h) istniejąca w dniu uchwalenia planu funkcja mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej,
- i) budynki, budowle i urządzenia związane z hodowlą zwierząt w związku z działalnością agroturystyczną, przy ograniczeniu wielkości hodowli do skali mniejszej niż 40DJP; tj. obiekty, budynki i budowle typu: zagrody dla zwierząt wraz z wiatami i budynkami inwentarskimi, wybiegi dla zwierząt, obiekty magazynowo-gospodarcze, obiekt hotelu dla zwierząt,
- j) uzupełniająco dopuszczalna funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością, np w formie lokali wbudowanych, dobudowanych dla dozorczy, stróża, osób prowadzących działalność gospodarczą lub pracowników;
- k) zabudowa tymczasowa typu namioty, stragany, kioski, związana z działalnością turystyczną;

2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) funkcja mieszkaniowa realizowana jako samodzielny obiekt na wydzielonej działce,
- b) zabudowa letniskowa realizowana jako samodzielny obiekt rekreacji indywidualnej na wydzielonej działce, niezwiązany z prowadzoną działalnością turystyczną.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od istniejących rowów melioracyjnych, drogi publicznej – drogi gminnej (poza granicami planu) oraz drogi wewnętrznej – jak na rysunku planu;
- 2) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – maksymalnie 20%; maksymalna wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – 400 m²;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1,2 (w tym 0,9 dla kondygnacji nadziemnych),
- 5) dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem budynków rekreacji indywidualnych – letniskowych;
- 6) ustala się nakaz zagospodarowania terenu objętego jednym pozwoleniem w formie jednorodnego architektonicznie kompleksu;

- 7) ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania, rzeźby terenu, planowane obiekty budowlane należy wkomponować w istniejące ukształtowanie terenu, dopuszczalne są jedynie niewielkie przekształcenia w obrębie planowanej zabudowy, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi projektów budowlanych;
- 8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów 5.U, 7.U, 9.U i 10.U w formie jednego kompleksu wypoczynkowo-rekreacyjnego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, towarzyszącej – maksymalnie 10 m n.p.t.,
 - b) dla zabudowy letniskowej – maksymalnie 7,5 m n.p.t.;
- 2) geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-50° dopuszcza się doświetlenie poddaszy, np. w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.; dopuszcza się domki typu igloo; dla altan i wiat oraz zadaszeń innych obiektów niż budynki – geometria dachów dowolna.
- 3) dla istniejącej zabudowy – zgodnie z §4 ust.3, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania budynków (w tym istniejącej dawnej stodoły w zabudowie zagrodowej) na nowe funkcje zgodne z ustalonym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej – drogi gminnej (poza granicami planu) poprzez istniejący zjazd oraz nowe zjazdy realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych, z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 6.KDW oraz z nowo wydzielonych dróg i dojazdów;
- 2) realizacja parkingów dla obsługi kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego dopuszczona wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie dopuszczonej lokalizacji parkingów w terenie 5.U;
- 3) dla dopuszczonej planem funkcji mieszkaniowej dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych poza wyznaczoną strefą dopuszczonej lokalizacji parkingów w liczbie maksymalnie 2 miejsc parkingowych na każdy wydzielony lokal mieszkalny.
- 4) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla usług turystyki:
 - dla zabudowy rekreacyjnej-letniskowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 domek,
 - dla usług noclegowych – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 pokój noclegowy, min 1 miejsce na autokar turystyczny,
 - dla funkcji gastronomicznych – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dla innych funkcji usługowych (np. handlu) – min. 1 miejsce na 30m² pow. użytkowej usługi, nie mniej jak 1 miejsce,
 - dla pracowników – nie mniej jak 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione, nie mieszkające na terenie inwestycji,
 - c) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż jedno oraz nie mniej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2.WS (pow. ok. 0,10ha), 4.WS (pow. ok. 0,21 ha), 8.WS (pow. ok. 0,18 ha):

1. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów: WS - tereny śródlądowych wód powierzchniowych:

- 1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) obiekty i urządzenia związane z utrzymaniem , konserwacją,
 - b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych;
- 2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz lokalizacji budynków.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.KDW (pow. ok. 0,16 ha):

1. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

- 1) Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Klasyfikacja techniczna: drogi wewnętrzne.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) Ulice jednojezdniowe;
- 3) Dopuszcza się łącznie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo – jezdny;
- 4) Dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego. Nie dopuszcza się usytuowania w pasie drogi stacji transformatorowych;
- 5) Dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 14. W granicach opracowania traci moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno przyjęty uchwałą nr LVI/271/2009 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 22 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 50, poz. 892 z dnia 8 kwietnia 2010 r.);

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzna.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Debrznie

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE
z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno**

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE
z dnia.....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Debrznie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno położonych w gminie Debrzno –
r o z s t r z y g a co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od r. do dnia r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia r. **zgłoszono następującą uwagę:**

Rada Miejska w Debrznie potwierdza stanowisko Burmistrza Debrzna w sprawie wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE
z dnia.....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno:

- nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy,
- nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (istniejąca sieć wodociągowa); ewentualne koszty mogłyby być związane w sytuacji decyzji o budowie sieci kanalizacji sanitarnej, lecz nie jest to bezpośrednim następstwem uchwalenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
.....

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno

1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno.

Dla części przedmiotowego terenu obowiązuje:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno przyjęty uchwałą nr LVI/271/2009 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 22 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 50, poz. 892 z dnia 8 kwietnia 2010 r.);

zmianie podlega ww. plan miejscowy w zasięgu granic niniejszego opracowania, gdyż zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego dotychczas miejscowego planu.

Obszar objęty planem stanowi teren istniejącego siedliska wraz terenami niezabudowanymi wokół użytkowanymi jako grunty rolnicze. Przez obszar opracowania biegną istniejące rowy oraz fragment drogi (wewnątrz, obecnie własność gminna). Tereny rolne oraz teren z istniejącą zabudową zagrodową stanowią obecnie własność prywatną jednego właściciela. Tereny objęte dotychczas obowiązującym planem miejscowym przeznaczone były do zalesienia. Celem opracowania planu miejscowego jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy na terenach wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno, przyjętym uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017r., dla rozwoju funkcji sportu i rekreacji oraz turystyki. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr 35.LXXI.2018 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 08 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno.

2 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w ustaleniach ogólnych w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ponadto dla terenów przewidzianych do zainwestowania w ustaleniach szczegółowych określono podstawowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, geometrie dachów, wysokość zabudowy. Dla terenów planowanej zabudowy określono ponadto wymagania dotyczące wykończenia i kolorystyki obiektów mające na celu ochronę ładu przestrzennego.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na terenach planowanych do zabudowy w ustaleniach szczegółowych i ogólnych planu wskazano dopuszczalne wskaźniki oraz parametry dla nowej zabudowy służące nawiązaniu do wiejskiego charakteru przestrzeni, a także istniejącej zabudowy w sąsiedztwie planu. Ustalono jednakowe parametry dla budynków w zakresie geometrii dachów (dachy dwuspadowe) oraz ich kolorystykę, co nawiązuje do tradycyjnych form zabudowy. Ponadto wprowadzono ustalenia dotyczące wykończenia obiektów budowlanych, a także sytuowania nowych budynków względem drogi publicznej (drogi gminnej poza obszarem planu). Ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 10 m n.p.t., co jest nawiązaniem do istniejących na obszarze budynków oraz jest zgodne ze wskazaniem obowiązującego Studium.

Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się do utrzymania dotychczasowego charakteru krajobrazu oraz zachowania wysokich walorów architektonicznych terenu.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

Zmiana planu nie zawiera także ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego, ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust. 3 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten dotyczył zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Aktualnie kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Debrznie, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera w § 5 w ustaleniach ogólnych zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Dla wszystkich obszarów zapisano obowiązek ochrony siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto ochronie podlegają zlokalizowane w granicach opracowania rowy melioracyjne.

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu jak dla terenów rekreacji i wypoczynku.

Tereny znajdują się poza ustanowionymi granicami obszarowych form ochrony przyrody.

W planie ustalono zasady gospodarowania wodami, w których zakłada się dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie włączenie do sieci wodociągowej. Plan reguluje ponadto kwestię odprowadzania ścieków – dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań – szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku jej wybudowania. Dla wód opadowych plan ustala odprowadzenie ich do gruntu na własnej działce, a dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu.

Cały teren objęty opracowaniem planu miejscowego położony jest w granicach GZWP nr 127, co uwzględniono w zapisach.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dla terenów przedmiotowego planu miejscowego nie zachodzą przesłanki dla ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w granicach planu nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie są to też tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie objętym planem nie występują także zarejestrowane osuwiska, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu zachowania poprawnych warunków ochrony zdrowia na obszarach planowanego zainwestowania ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w postaci zachowania istniejącej zieleni wysokiej, ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej zabudowie oraz poprzez odpowiednie standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe dla terenów usługowych.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla wprowadzanych nowych funkcji poprzez umożliwienie zabudowy i zagospodarowania usług turystyki, sportu i rekreacji. Uchwalenie planu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych przedmiotowego terenu. Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości objętych planem wzrośnie, co uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej dot. opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7 Prawo własności.

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszony wniosek do planu. Struktura własnościowa planu jest jednorodna. Tereny przewidziane do zainwestowania stanowią grunty prywatne osób fizycznych. Ponadto w obrębie planu zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa (rowy melioracyjne) oraz niewielki teren gminny (działka drogowa).

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dot. przeznaczenia terenów dla obszaru zgodne z potrzebami właścicieli nieruchomości. Umożliwienie sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenów dotychczasowych gruntów użytkowanych rolniczo, a także wykorzystanie potencjału istniejącego siedliska rolniczego dla rozwoju funkcji usługowej z zakresu turystyki poprawia atrakcyjność inwestycyjną tych terenów i w konsekwencji może przynieść korzyści całej gminie dzięki wzrostowi podatków

lokalnych. W interesie publicznym jest właściwa ochrona walorów krajobrazu i środowiska przyrodniczego, co realizowane jest poprzez zapisy planu miejscowego. W interesie publicznym leży ponadto umożliwienie rozwoju terenów w kierunku pozarolniczym, co jest zgodne z obowiązującym Studium gminy. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w ustaleniach ogólnych zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów. Obszar opracowania jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już wyposażonych w sieci wodociągowe umożliwiające włączenie nowych budynków. Istotnym zagadnieniem wobec braku sieci kanalizacji sanitarnej jest wyposażenie terenów w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków skuteczne, gwarantujące bezpieczeństwo i bezawaryjność oraz właściwy ich monitoring.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Debrzna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi Burmistrz Debrzna ogłosił o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Debrznie oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu właściciel terenu złożył wniosek indywidualny. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Debrzna, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy Debrzno oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono/nie wniesiono uwagę. Uwaga dotyczyła

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności w wodę oraz dla celów przeciwpożarowych.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Debrzna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Ustalone przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami właściciela terenów zgłaszanymi we wniosku złożonym do planu oraz zgodne z polityką gminy wyrażoną w kierunkach rozwoju gminy w przyjętym dokumencie Studium.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Tereny przeznaczone do zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne przestrzeni na obszarach rozwojowych wskazanych w Studium. Tereny planowanej zabudowy posiadają dobry dostęp do dróg oraz znajdują się w zasięgu istniejących systemów infrastruktury technicznej (wodociąg gminny) oraz ewentualnie planowanych do realizacji (docelowo-kanalizacja sanitarna).

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzna przyjętego uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrźnie z dnia 29 września 2017r.

W kadencji od 2014 r. -2018 r. Burmistrz Debrzna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności dokumentów planistycznych, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Uchwałą Nr 18.XLVII.2017 Rady Miejskiej w Debrźnie z dnia 31 marca 2017 r. dopuszczono zmiany obowiązujących planów miejscowych w przypadku uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych gminy.

4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzna” wykazała, iż realizacja ustaleń planu miejscowego nie spowoduje wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, ani związanych z wykupem nieruchomości bądź odszkodowaniami dla właścicieli nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, ani z koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości. Prognozuje się dochody związane z naliczeniem podatku od nieruchomości, ok. 59 tys. zł.

5 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Debrzna w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono;
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (w dniach od r. do r.) przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 24..... r., w terminie tym wniesiono uwagę dotyczącą.....;
- podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Burmistrza Debrzna nr z dn.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Debrnie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....