

UCHWAŁA NR ..... 37 XL 2018 .....  
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNI  
z dnia .....



w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 54.LIV.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 sierpnia 2017 r. oraz Uchwałą Nr 93.LXI.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 30 listopada 2017 r., uchwała się, co następuje:

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, 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, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno, zwaną dalej "planem". Plan obejmuje fragmenty 6 obrębów gminy Debrzno w granicach ustalonych zgodnie z załącznikami do Uchwały Nr 54.LIV.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 sierpnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmieniona Uchwałą Nr 93.LXI.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 30 listopada 2017 r.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załączników dot. obrębu Stare Gronowo:
  - a) nr 1a – rysunku planu w skali 1:5000,
  - b) nr 1b - rysunku planu w skali 1:5000,
  - c) nr 1c – rysunku planu w skali 1:1000,
  - d) nr 1d – rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załączników dot. obrębu Uniechów:
  - a) nr 2a- rysunku planu w skali 1:2000,
  - b) nr 2b - rysunku planu w skali 1:5000,
  - c) nr 2c - rysunku planu w skali 1:5000;
- 3) załączników dot. obrębu Cierznie:
  - a) nr 3a - rysunku planu w skali 1:5000,
  - b) nr 3b - rysunku planu w skali 1:5000,
  - c) nr 3c - rysunku planu w skali 1:5000;
- 4) załącznika dot. obrębu Buka:
  - a) nr 4 – rysunku planu w skali 1:5000;
- 5) załączników dot. obrębu Rozwory:
  - a) nr 5a - rysunku planu w skali 1:5000,
  - b) nr 5b - rysunku planu w skali 1:5000;
  - c) nr 5c - rysunku planu w skali 1:5000,

- 6) załącznika dot. obrębu Prusinowo:
  - a) nr 6 – rysunku planu w skali 1:5000;
- 7) załącznika nr 8 - rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 8) załącznika nr 9 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należnych do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Obszar opracowania obejmuje fragmenty gminy o łącznej powierzchni ok. 231,34 granice opracowania pokazano na załącznikach graficznych nr 1-6 (wymienionych w §2 pkt.1 ust. 1-6) - rysunkach planu.

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

- 1) **dach dwuspadowy** - dach główny o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czy 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością** - lokal wbudowany lub budynek dobudowany przeznaczony dla właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;
- 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 budowlany – o ile zapisano to w ustaleniach szczegółowych planu; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, infrastruktury telekomunikacyjnej, obiektów małej architektury;
- 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 takie jak uchwały sejmiku;
- 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).

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

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe terenów, gdzie oznaczenie liczbowe dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dot. funkcji, przeznaczenia terenu:
  - a) R – tereny rolnicze,
  - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) UT, US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
  - d) US – tereny sportu i rekreacji,
  - e) PG – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z eksploatacją surowców naturalnych,
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) granice filara ochronnego złoża;
- 6) stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony archeologicznej.

2. Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

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

3. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust 1 i 2, stanowią informację.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu**

### **§ 5. Zasady ogólne**

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej niniejszej uchwały oraz w części graficznej – na rysunkach planu (załączniki nr 1-6 do uchwały). Układ ustaleń jest dwupoziomowy, dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów obowiązują zarówno ustalenia ogólne, jak i szczegółowe, określone w § 6 do §11.

2. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej zapisano w postaci odrębnych paragrafów dla poszczególnych obrębów geodezyjnych dla terenów pokazanych na załącznikach – nr 1-6, a następnie kart terenów według rodzajów (ustalonego w planie przeznaczenia) dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określone w kartach terenów nr 1-9 zawartych w § 6 do § 11.

3. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, niebędących terenami komunikacyjnymi, określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady obsługi infrastrukturalnej;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 12) stawkę procentową.

4. Zapisy w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacyjnych określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady obsługi infrastrukturalnej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) stawkę procentową.

5. W obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i terenów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

6. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

7. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojeżdż.

8. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stale 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.

9. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi<sup>1</sup>.

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

11. W granicach opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony archeologicznej: AZP 29-32/1, AZP 29-32/2, AZP 29-32/9 objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W.III oraz AZP27-30/91, AZP 28-29/67 objęte strefami częściowej ochrony archeologicznej W.II. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

12. Na obszarze planu, na którym nie występują stanowiska archeologiczne, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy

---

<sup>1</sup> 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

zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

13. Znajdujące się w granicach opracowania rowy melioracyjne podlegają ochronie. Utrzymanie i konserwacja rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji inwestycji na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia - naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 6.**

1. Tereny zlokalizowane w obrębie Stare Gronowo w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunkach planu (załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d) ujęto w 3 kartach terenu (karty terenu nr 1-3).

#### **2. Karta terenu nr 1:**

##### **1) Symbol i powierzchnia terenu:**

- a) **1.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 6,50 ha,
- b) **2.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 4,43 ha,
- c) **3.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 1,56 ha,
- d) **4.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 0,55 ha,
- e) **5.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 0,63 ha,
- f) **6.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 4,67 ha,
- g) **7.R** (oznaczony na zał. nr 1a) – pow. ok. 11,98 ha,
- h) **8.R** (oznaczony na zał. nr 1b) – pow. ok. 3,84 ha,
- i) **9.R** (oznaczony na zał. nr 1b) – pow. ok. 1,17 ha;

##### **2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
  - tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki.

##### **3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się

##### **4) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;**

##### **5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych.

##### **6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,

- b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) na terenie 2.R zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne AZP 29-32/1, objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) na terenie 5.R zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne AZP 29-32/2, objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) na terenie 8.R zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 29-32/9, objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**8) Zasady obsługi infrastrukturalnej:**

- a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,
- b) na całym obszarze dopuszcza się modernizacje, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;

**9) Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych oraz innych dróg niepublicznych (wewnętrznych), w tym dróg w gruntach rolnych zlokalizowanych poza granicami planu;

**10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry ewentualnych wydzieleni geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;

**11) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) tereny 4.R, 5.R, 6.R, 7.R oraz część terenu 3.R znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

**12) Stawka procentowa - nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).**

**3. Karta terenu nr 2:**

**1) Symbol i powierzchnia terenu:**

- a) **10.MN** (oznaczony na zał. nr 1c) – pow. ok. 2,31 ha,
- b) **11.MN** (oznaczony na zał. nr 1c) – pow. ok. 0,33 ha,
- c) **12.MN** (oznaczony na zał. nr 1c) – pow. ok. 0,44 ha,
- d) **14.MN** (oznaczony na zał. nr 1d) – pow. ok. 0,29 ha,
- e) **15.MN** (oznaczony na zał. 1d) – pow. ok. 2,54 ha;

- 2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
    - budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze;
  - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;
- 3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od dróg wewnętrznych, granicy lasu oraz rowu melioracyjnego (poza granicami opracowania), jak na rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,75,
  - e) dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) dla budynków głównych ustala się:
    - maksymalną wysokość – 9 m,
    - dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych od 40°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
  - b) dla budynków towarzyszących ustala się:
    - maksymalną wysokość – 6 m,
    - dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
  - c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (tj. przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki itp.), a także zieleni towarzyszącej,
  - b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
    - wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
    - ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 6) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,
  - b) do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo,

- c) ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
  - e) 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,
  - f) 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;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy (w granicach opracowania nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie jest to też teren objęty strefami ochrony konserwatorskiej);
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>, a dla terenów 11.MN i 12.MN 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – nie określa się,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny, zalecany zbliżony do kąta prostego,
    - minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 8,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
  - b) dla terenu 14.MN nie dopuszcza się podziału na działki;
- 9) Zasady obsługi infrastrukturalnej:**
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasady:
    - na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
    - nakaz włączenia projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej, a dla terenów 10.MN, 11.MN, 12.MN dopuszcza się projektowane indywidualne rozwiązania w okresie tymczasowym – do czasu realizacji sieci wodociągowych,
    - zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się zasady:
    - na całym obszarze dopuszcza się, budowę, przebudowę, modernizację i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
    - z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków lub w indywidualny sposób do zbiorników bezodpływowych szczelnych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie, w sytuacji dopuszczonej przepisami prawa wodnego,
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się zasady:
    - 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.,

- zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- d) w zakresie elektroenergetyki:
  - w obszarach objętych planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć (nn), dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, w tym ich skablowanie,
  - na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich napięć, podziemnych sieci wysokich napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych,
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się zaopatrzenie do celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
- g) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy,
- h) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci oraz urządzeń w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- i) 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; utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach,

#### **10) Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie oraz dróg niepublicznych (wewnętrznych) zlokalizowanych poza granicami planu,
- b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny; wymagane ww. ustaleniami miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku (wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy towarzyszącej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów);

#### **11) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) tereny 14.MN i 15.MN znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

#### **12) Stawka procentowa: 30%.**

#### **4. Karta terenu nr 3:**

##### **1) Symbol i powierzchnia terenu:**

- a) **13.KDW** (oznaczony na zał. nr 1c) – pow. ok. 0,29 ha,
- b) **16.KDW** (oznaczony na zał. 1d) – pow. ok. 0,17 ha;

##### **2) Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

- a) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych,
  - b) klasyfikacja techniczna: drogi wewnętrzne;
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) ulice jednojezdniowe o jednym pasie ruchu przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach,
  - b) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni;
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi, np. oświetlenia,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą techniczną drogi,
  - c) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowe, zakaz odprowadzania wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren 16.KDW znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 6) Stawka procentowa: 0%**

## § 7.

1. Tereny zlokalizowane w obrębie Uniechów w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunkach planu (załączniki nr 2a, 2b, 2c) ujęto w 2 kartach terenu (karty terenu nr 4-5).
2. **Karta terenu nr 4:**
  - 1) **Symbol i powierzchnia terenu:**
    - a) **17.PG** (oznaczony na zał. nr 2a) – pow. ok. 34,15 ha;
  - 2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: PG – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z eksploatacją surowców naturalnych:**
    - a) przeznaczenie, wiodąca funkcja oraz forma i zagospodarowanie terenu – powierzchniowa eksploatacja kopaliny - kruszywa naturalnego,
    - b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
      - obiekty zaplecza socjalnego i administracji w formie baraków (kontenerów),
      - obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu – sanitariaty w postaci szczelnych pojemników kontenerowych, wiaty, barakowozy, kontenery itp.,
      - obiekty infrastruktury technicznej i drogowej oraz inne budowle związane z zagospodarowaniem terenu,
    - c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: inne formy użytkowania terenu nie wymienione w pkt.2 lit. a i b oraz nie związane z funkcją wiodącą;
  - 3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji stałej zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy tymczasowej związanej z obsługą eksploatacji złoża – obiektów wymienionych w pkt.2 lit. a i b,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. a i b, jak na rysunku planu

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – łącznie do 200 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m (parametr wysokości nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych),
- c) geometria dachów – dowolne, nie ustala się wymaganej formy,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,01;

**5) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) działania inwestycyjne realizować zgodnie z uzyskanymi koncesjami, decyzjami środowiskowymi i pozwoleniami, minimalizując degradację środowiska,
- b) docelowe zagospodarowanie terenu, po przeprowadzeniu rekultywacji wyrobiska, powinno doprowadzić do przywrócenia walorów krajobrazowych, charakterystycznych dla rejonu,
- c) konieczne zmiany w rzeźbie terenu nie mogą spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych, ukształtowanie terenu w sposób zbliżony do naturalnego, o płynnie zarysowanych powierzchniach,
- d) kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych - rolny;

**6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) wyrobisko należy zabezpieczyć przed możliwością składowania odpadów i wylewania nieczystości i przed wtargnięciem zwierząt leśnych,
- b) po zakończeniu eksploatacji złoża teren wyrobiska należy poddać rekultywacji wg projektu rekultywacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, wymagane jest zdjęcie i zabezpieczenie wierzchniej warstwy ziemi i jej wykorzystanie do rekultywacji,
- c) w zagospodarowaniu należy zachować filar ochronny wzdłuż obszaru wyrobiska, jak na rysunku planu, tj. 30 m od dawnej alei drzew zlokalizowanej wzdłuż granicy planu (poza jego granicami) zaznaczonej informacyjnie na rysunku planu (na zał. 2a); w granicach filara ochronnego obowiązuje zakaz sytuowania dróg transportowych,
- d) w trakcie eksploatacji złoża należy zabezpieczyć warstwy wód podziemnych i wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniami poprzez ograniczenie w sposobie wydobywania kruszywa, zgodnie z koncesją, uzyskanymi decyzjami i pozwoleniami,
- e) głębokość eksploatacji dostosować do warunków istniejących w taki sposób, by nie zakłócać stosunków gruntowo-wodnych w otoczeniu, dopuszcza się eksploatację złoża tylko z warstwy suchej,
- f) projektowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej i gruntu,
- g) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych, które powodowałyby negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie,
- h) wszelkie prace budowlane ograniczyć i przeprowadzać w taki sposób, by minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji, w celu ograniczenia wpływu eksploatacji na środowisko utrzymywać właściwy kąt nachylenia skarp w celu

zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych, w szczególności zabezpieczyć przed erozją teren sąsiedniej drogi publicznej – drogi gminnej,

- i) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych ograniczających pylenie transportowanego kruszywa,
  - j) złoże należy urabiać sposobem odkrywkowym, wyrobiskiem wgłębnym, bez użycia materiałów wybuchowych,
  - k) wskazane jest ograniczenie uciążliwości akustycznych towarzyszących pracy urządzeń wydobywczych oraz ruchowi samochodowemu do niezbędnego minimum,
  - l) na etapie projektowania i realizacji eksploatacji złoża należy podejmować działania niezbędne do ochrony znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura Dolina Szczyry PLH220066;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy (w granicach opracowania nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie jest to też teren objęty strefami ochrony konserwatorskiej);
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; parametry ewentualnych wydziałów geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;
- 9) Zasady obsługi infrastrukturalnej:**
- a) nie przewiduje się włączenia terenu do gminnych sieci wodociągowych ani do sieci kanalizacji sanitarnej – zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych; ścieki sanitarne w trakcie eksploatacji należy gromadzić w kontenerowych ustępach suchych,
  - b) wody opadowe z dachów oraz terenów nieutwardzonych zagospodarować na własnym terenie powierzchniowo,
  - c) wody opadowe z terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań przepisów odrębnych,
  - d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych i bezemisyjnych,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb eksploatacji – z sieci energetycznej (poza granicami planu) na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z indywidualnego źródła – urządzeń energii odnawialnej lub agregatu prądotwórczego,
  - f) gospodarka odpadami - powstałe w trakcie eksploatacji oraz po zakończeniu odpady należy przekazać do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami szczególnymi dot. odpadów, nakład nie nadający się dla potrzeb budowlanych i drogowych należy wykorzystywać na bieżąco na miejscu dla potrzeb rekultywacji; zużyte materiały eksploatacyjne z maszyn i pojazdów należy gromadzić w odpowiednio przygotowanych miejscach i przekazywać do utylizacji zgodnie z przepisami ustawy o odpadach; gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 10) Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej nr 233042G (poza granicami planu),
  - b) nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych; miejsca postojowe sprzętu wyłącznie na uprzednio utwardzonych wyznaczonych miejscach;
- 11) Stawka procentowa:** 30%.

### **3. Karta terenu nr 5:**

#### **1) Symbol i powierzchnia terenu:**

- a) **18.R** (oznaczony na zał. nr 2b) – pow. ok. 18,34 ha,
- b) **19.R** (oznaczony na zał. nr 2b) – pow. ok. 34,54 ha,
- c) **20.R** (oznaczony na zał. nr 2c) – pow. ok. 3,96 ha,
- d) **21.R** (oznaczony na zał. nr 2c) – pow. ok. 1,05 ha;

#### **2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
  - tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
  - rowy melioracyjne, urządzenia melioracyjne,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki;

#### **3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

#### **4) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;**

#### **5) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;

#### **6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,
- b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) na terenie 20.R i 21.R zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne AZP 27-30/91, objęte strefą częściowej ochrony archeologicznej W.II. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **8) Zasady obsługi infrastrukturalnej:**

- a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,
- b) na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;

#### **9) Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i innych dróg niepublicznych (wewnętrznych) zlokalizowanych poza granicami planu,

#### **10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry

ewentualnych wydzieleni geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;

**11) Stawka procentowa:** nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

## § 8.

1. Tereny zlokalizowane w obrębie Cierznie w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunkach planu (załączniki nr 3a, 3b, 3c) ujęto w 1 karcie terenu (karta terenu nr 6).

### 2. Karta terenu nr 6:

#### 1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) **22.R** (oznaczony na zał. nr 3a) – pow. ok. 10,43 ha,
- b) **23.R** (oznaczony na zał. nr 3b) – pow. ok. 13,96 ha,
- c) **24.R** (oznaczony na zał. nr 3b) – pow. ok. 0,43 ha,
- d) **25.R** (oznaczony na zał. nr 3c) – pow. ok. 0,63 ha,
- e) **26.R** (oznaczony na zał. nr 3c) – pow. ok. 0,19 ha,
- f) **27.R** (oznaczony na zał. nr 3c) – pow. ok. 2,11 ha;

#### 2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
  - tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
  - rowy melioracyjne, urządzenia melioracyjne,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki;

#### 3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

#### 4) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;

#### 5) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;

#### 6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,
- b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

#### 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy (w granicach terenów nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie jest to też teren objęty strefami ochrony konserwatorskiej);

#### 8) Zasady obsługi infrastrukturalnej:

- a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,

- b) na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;

**9) Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i innych dróg niepublicznych, w tym dróg w gruntach rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu;

**10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry ewentualnych wydziałów geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;

- 11) Stawka procentowa:** nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

**§ 9.**

1. Tereny zlokalizowane w obrębie Buki w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunkach planu (załącznik nr 4) ujęto w 1 karcie terenu (karta terenu nr 7).

**2. Karta terenu nr 7:**

**1) Symbol i powierzchnia terenu:**

- a) **28.R** – pow. ok. 0,06 ha,
- b) **29.R** – pow. ok. 9,91 ha,
- c) **30.R** – pow. ok. 3,06 ha,
- d) **31.R** – pow. ok. 3,78 ha,
- e) **32.R** – pow. ok. 4,48 ha,
- f) **33.R** – pow. ok. 33,20 ha;

**2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, urządzenia melioracyjne,

- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki;

**3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

**4) Zasady kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

**5) Zasady kształtowania i ochrony ład przestrzennego:**

- a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;

**6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,
  - b) ciek wodny i rowy melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód,
  - c) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy (w granicach terenów nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie jest to też teren objęty strefami ochrony konserwatorskiej);
- 8) **Zasady obsługi infrastrukturalnej:**
- a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,
  - b) na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;
- 9) **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i innych dróg niepublicznych (wewnętrznych), zlokalizowanych poza granicami planu;
- 10) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry ewentualnych wydziałów geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny położone w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 12) **Stawka procentowa:** nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

## § 10.

1. Tereny zlokalizowane w obrębie Rozwory w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunkach planu (załączniki nr 5a, 5b, 5c) ujęto w 1 karcie terenu (karta terenu nr 8).

### 2. Karta terenu nr 8:

#### 1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) **34.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 3,97 ha,
- b) **35.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 0,72 ha,
- c) **36.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 0,41 ha,
- d) **37.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 0,87 ha,
- e) **38.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 1,16 ha,
- f) **39.R** (oznaczony na zał. nr 5a) – pow. ok. 0,33 ha,
- g) **40.R** (oznaczony na zał. nr 5b) – pow. ok. 3,68 ha,
- h) **41.R** (oznaczony na zał. nr 5b) – pow. ok. 1,41 ha,
- i) **42.R** (oznaczony na zał. nr 5c) – pow. ok. 0,54 ha;

**2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, urządzenia melioracyjne,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki;

**3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania:**

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,

b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

**4) Zasady kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

**5) Zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:**

a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;

**6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,

b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

a) na terenie 41.R zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne AZP 28-29/67 objęte strefą częściowej ochrony archeologicznej W.II. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**8) Zasady obsługi infrastrukturalnej:**

a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,

b) na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;

**9) Zasady obsługi komunikacyjnej:**

a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i innych dróg niepublicznych (wewnętrznych), w tym dróg w gruntach rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu;

**10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry ewentualnych wydzieleni geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;

**11) Stawka procentowa:** nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

## § 11.

1. Teren zlokalizowany w obrębie Prusinowo w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 6) ujęto w 1 karcie terenu (karta terenu nr 9).

### 2. Karta terenu nr 9:

#### 1) Symbol i powierzchnia terenu:

a) 43.R – pow. ok. 4,94 ha;

#### 2) Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, urządzenia melioracyjne,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki;

#### 3) Zasady i wskaźniki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,

b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

#### 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

#### 5) Zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

a) elementy krajobrazu podlegające ochronie – zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;

#### 6) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) tereny objęte planem znajdują się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody,

b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

#### 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy (w granicach terenu nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie jest to też teren objęty strefami ochrony konserwatorskiej);

#### 8) Zasady obsługi infrastrukturalnej:

a) obsługa infrastrukturalna terenów - nie dotyczy,

b) na całym obszarze dopuszcza się modernizację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej;

#### 9) Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi i innych dróg niepublicznych (wewnętrznych), w tym dróg w gruntach rolnych, zlokalizowanych poza granicami planu;

#### 10) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; parametry

ewentualnych wydzielen geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi;

**11) Stawka procentowa:** nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** W granicach opracowania traci moc:

- 1) Miejskowy 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.);

**§ 13.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Debrzno.

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

2. Uchwała podlega także publikacji na stronach internetowych Miasta i Gminy Debrzno.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

## ZAŁĄCZNIKI

### ZAŁĄCZNIK Nr 1 - 7

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno**

#### GRAFIKA

załącznik nr 1a – rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 1b - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 1c – rysunek planu w skali 1:1000,  
załącznik nr 1d – rysunek planu w skali 1:1000;  
załącznik nr 2a- rysunek planu w skali 1:2000,  
załącznik nr 2b - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 2c - rysunek planu w skali 1:5000;  
załącznik nr 3a - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 3b - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 3c - rysunek planu w skali 1:5000;  
załącznik nr 4 – rysunek planu w skali 1:5000;  
załącznik nr 5a - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 5b - rysunek planu w skali 1:5000;  
załącznik nr 5c - rysunek planu w skali 1:5000,  
załącznik nr 6 – rysunek planu w skali 1:5000;

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno**

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

Rada Miejska w Debrznie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 12.03.2018 r. do dnia 09.04.2018 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 24.04.2018 r. **zgłoszono następującą uwagę**

- pismo z dnia 16.04.2018 r. (wpływ: 16.04.2018 r.) dotyczące przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 11.MN oraz w konsekwencji korekty przebiegu drogi oznaczonej symbolem 13.KDW - **uwaga uwzględniona w całości.**

Rada Miejska w Debrznie potwierdza stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno w sprawie wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno**

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

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dotychczas przeznaczonych do zalesienia nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
.....

## UZASADNIENIE

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno**

### 1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno

Dla przedmiotowych terenów 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.

Tereny objęte zmianą planu są to obszary niezabudowane, z wyjątkiem terenu w Starym Gronowie (pokazany na zał. graficznym 1c), na którym zlokalizowany jest budynek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Grunty użytkowane są rolniczo. Celem opracowania planu miejscowego jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy na terenach przeznaczonych w obowiązującym mpzp pod zalesienia. Na części terenów zmiana przeznaczenia wprowadza funkcje inwestycyjne związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej (dot. obrębu Stare Gronowo pokazanym na zał. graficznych 1c i 1d) W związku z udokumentowaniem występowania złoża kruszywa naturalnego w obrębie Uniechów (pokazanym na zał. 2a) w niniejszym planie wprowadza się tereny przeznaczone pod eksploatację surowców naturalnych. Dla gruntów rolnych ze względu na charakter funkcji i ustalone zmienione przeznaczenie w planie ustanowiono zakaz sytuowania budynków, a załączniki graficzne sporządzono w skali 1:5000. Dla planowanych terenów inwestycyjnych zastosowano w rysunkach skalę 1:2000 i 1:1000. Plan miejscowy obejmuje tereny zlokalizowane w siedmiu obrębach geodezyjnych o łącznej powierzchni ok. 231,34 ha.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno, przyjętego uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017r., obszary w granicach zmiany planu obejmują tereny o funkcji rolniczej, a także w obrębie Stare Gronowo tereny z przeznaczeniem na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie Uniechów wskazano ponadto udokumentowane złoża Skowarnki III, na którym przewiduje się eksploatację. Przedkładana do uchwalenia zmiana mpzp spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedkładana do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr **54.LIV.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 sierpnia 2017 r.**, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwały Nr 93.LXI.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 30 listopada 2017 r., na skutek której z opracowania mpzp wyłączono tereny przedstawione na zał. 4 (obręb Drozdowo).

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowego planu miejscowego w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego dotychczas miejscowego planu.

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

### **2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu miejscowego w ustaleniach szczegółowych w poszczególnych kartach terenu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, w tym terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej 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 ład przestrzennego.

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Na terenach nieinwestycyjnych (tereny R) w projekcie planu ochronie podlega krajobraz rolniczy o charakterze otwartym, który chroniony jest przez ustalenia dotyczące zakazu zabudowy na tych obszarach. Na terenach przewidzianych do eksploatacji surowców naturalnych plan ustala zasady służące minimalizacji negatywnego wpływu na krajobraz oraz wskazuje kierunek i zasady rekultywacji terenów powyrobowiskowych. Dla terenów planowanej zabudowy w ustaleniach planu wskazano dopuszczalne wskaźniki oraz parametry nowej zabudowy służące ochronie wiejskiego charakteru przestrzeni i nawiązujące do tradycyjnych form zabudowy, w tym parametry dotyczące geometrii dachów (w planie ustalono dachy dwuspadowe), wykończenia obiektów budowlanych, zalecanych rozwiązań materiałowych. Ustalono maksymalną wysokość dla nowej zabudowy 9 m.

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 2016 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.

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

Projekt planu miejscowego zawiera w ustaleniach szczegółowych zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednie dla rodzaju poszczególnych terenów zgrupowanych w kartach terenów. Dla wszystkich obszarów w ustaleniach ogólnych zapisano obowiązek ochrony siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Według ustaleń ogólnych ochronie podlegają zlokalizowane w granicach opracowania rowy melioracyjne.

W ustaleniach szczegółowych wskazano ponadto wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej.

Tereny znajdują się poza ustanowionymi granicami obszarowych form ochrony przyrody.

W planie ustalono zasady gospodarowania wodami, w których zakłada się dla większości terenów przeznaczonych pod zainwestowanie docelowo włączenie do sieci wodociągowej. Wyjątek stanowi teren przewidziany do eksploatacji, na którym ze względu na specyfikę oraz planowany rodzaj obiektów dopuszczono stosowanie indywidualnych rozwiązań. Plan

reguluje ponadto kwestię odprowadzania ścieków – docelowo dla budynków mieszkaniowych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla wód opadowych plan ustala odprowadzenie ich do gruntu na własnej działce, a dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu.

Część terenów objętych opracowaniem zmiany miejscowego planu położona 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 większości terenów przedmiotowej zmiany planu nie zachodzą przesłanki dla ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w ich granicach nie występują obszary ani obiekty zabytkowe, nie są to też tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej.

Na terenach 2.R, 5.R (zał. 1a – obręb Stare Gronowo), 8.R (zał. 1b - obręb Stare Gronowo), 20.R i 21.R (zał. 2c – obręb Uniechów) i 41.R (zał. 5b - obręb Rozwory), na których znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony archeologicznej W.II i W.III, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **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. W celu zachowania poprawnych warunków ochrony zdrowia na obszarach planowanego zainwestowania ustalono odpowiednie standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

#### **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, zwłaszcza w aspekcie nowych terenów inwestycyjnych, a także umożliwi eksploatację złóż surowców naturalnych. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

#### **2.7 Prawo własności**

Przedkładana do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Uwzględniono wnioski składane przez właścicieli poszczególnych nieruchomości, zainteresowanych zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenów (grunty rolne do zalesienia).

#### **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

#### **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Właściwa ochrona walorów krajobrazu i środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, uwzględniając w stopniu maksymalnie możliwym złożone wnioski. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych terenów przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju terenów w kierunku nie tylko użytkowania rolniczego.

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

Projekt planu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych rodzajów terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W ustaleniach ogólnych planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze w granicach opracowania planu.

#### **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 Miasta i Gminy Debrzno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany 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 możliwość składania uwag. Pod uwagę wzięto wnioski indywidualne złożone do Urzędu przed przystąpieniem do procedury. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 21.09.2017 r. Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno 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 do dnia 22.10.2017 r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.03.2018 r. do 09.04.2018 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 09.04.2018 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 24.04.2018 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany 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 miasta i gminy Debrzno oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę. Uwaga dotyczyła przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 11.MN oraz w konsekwencji korekty przebiegu drogi 13.KDW.

#### **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. Ze względu na ustalone przeznaczenie rolnicze z zakazem zabudowy znacznej części terenów (tereny oznaczone symbolem R) zagadnienie

zaopatrzenia w wodę ludności dla obszarów tych ma znaczenie marginalne i nie dotyczy tych obszarów.

### **2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalone przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami właścicieli terenów zgłaszanymi we wnioskach złożonych 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 i planowanych systemów infrastruktury technicznej.

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 Debrzno przyjętego uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017r.

W bieżącej kadencji Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno 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 Debrznie 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych w gminie Debrzno” wykazała, iż realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego:

Realizacja ustaleń mpzp, wg przyjętych w prognozie finansowej założeń, nie spowoduje konieczności poniesienia kosztów związanych z urządzeniem dróg publicznych, ani poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej. Prognozowane dochody uzyskane na skutek uchwalenia mpzp związane mogą być z dochodami z opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz z podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu może spowodować konieczność poniesienia kosztów związanych z wyceną nieruchomości.

Prognozowane dochody z tytułu uchwalenia planu wynoszą ok. 290 tys. zł, natomiast wydatki prognozuje się na ok. 10 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Debrzno 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 12.03.2018 r. do 09.04.2018 r.) przeprowadził w dniu 09.04.2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 24.04.2018 r., w terminie tym wniesiono 1 uwagę dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 11.MN oraz w konsekwencji korekty przebiegu drogi 13.KDW;
- podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy nr ..... z dn. ....

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

.....