

**UCHWAŁA NR 28.XI.2019
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE**

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

**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 2019 r. poz. 506) , 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 ze zm.), 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,
 - 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, trwale 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 budowlanej – 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 rozgraniczającym terenu 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, dojeżdż. 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 przedmiotu posiadającego 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 wodonosnej.
3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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:

- 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-jezdnymi 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 wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parametry ewentualnych wydzielen geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen 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

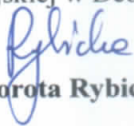
§ 14. W granicach opracowania traci moc:

- 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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Debrznie


Dorota Rybicka

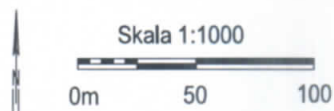
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 28.XI.2019

Rady Miejskiej w Debrznie

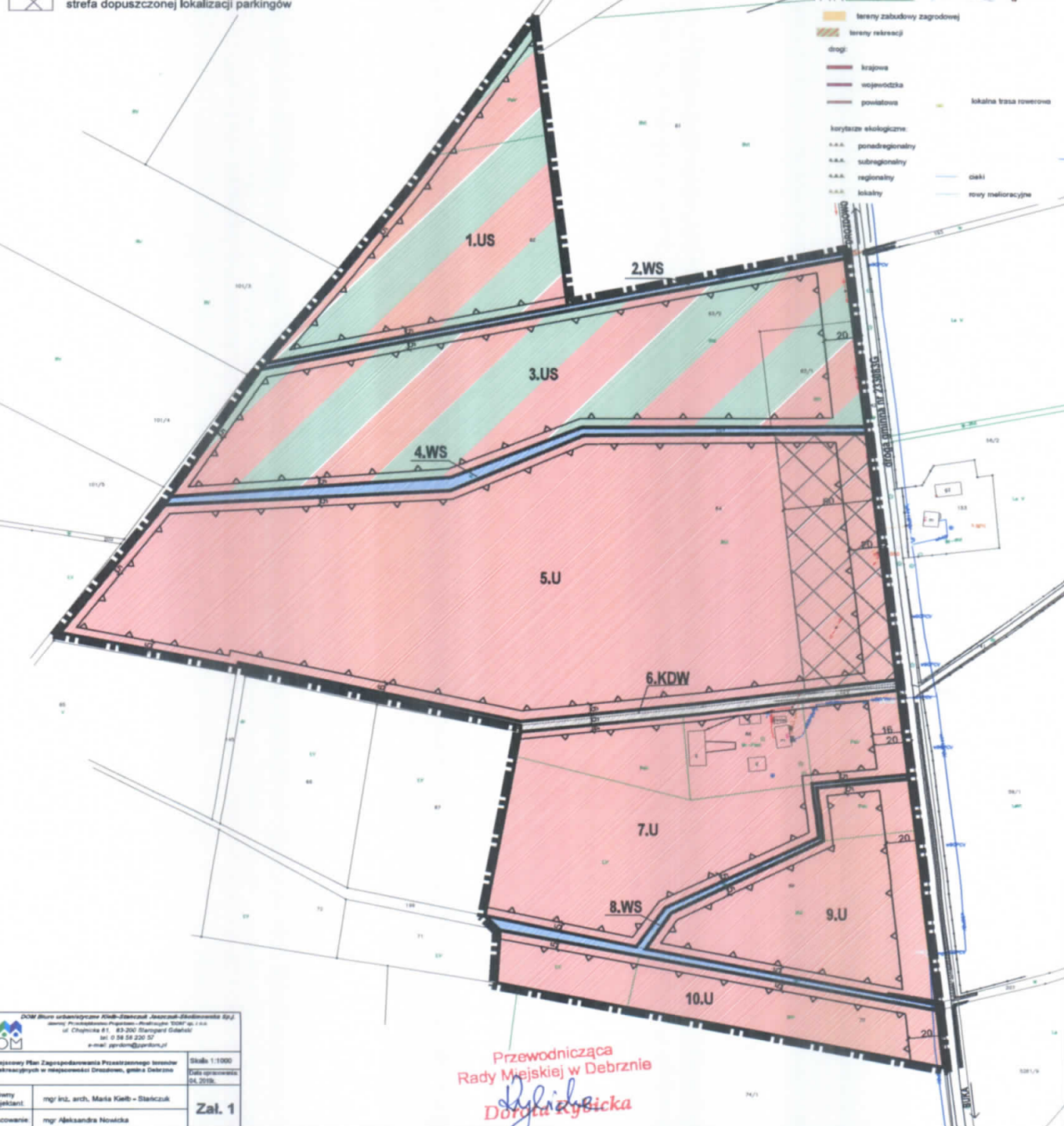
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno



OZNACZENIA:

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 127 - cały obszar objęty planem
- strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów



- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny rekreacji
- drogi:
 - krajowa
 - wojewódzka
 - powiatowa
- lokalna trasa rowerowa
- korystnice ekologiczne:**
 - ponadregionalny
 - subregionalny
 - regionalny
 - lokalny
- ciek
- rowy melioracyjne

DOM Biuro urbanistyczne Kłob-Ziębica - Jaszczak-Świdwinowska Sp. z o.o. ul. Chępczka 61, 43-200 Szamotuły tel. 0 58 54 220 57 e-mail: zpietrom@dom.pl	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów rekreacyjnych w miejscowości Drozdowo, gmina Debrzno	Skala 1:1000 Data opracowania 04.2019r.
Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stalczyk	Zał. 1
Opracowanie: mgr Aleksandra Nowicka	

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Debrznie
Dorota Rysicka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 28.XI.2019
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

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 –
rozstrzyga co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 15.02.2019 r. do dnia 15.03.2019 r. oraz w terminie obowiązkowym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 29.03.2019 r. **nie zgłoszono uwag.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Rady Miejskiej w Debrznie


.....*Dorota Kybicka*.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 28.XI.2019
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
.....
Dorota Rybicka