

## UCHWAŁA Nr III/.../2019

## Rady Gminy Dębno

z dnia 27 lutego 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno”.**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994; poz. 1000; poz. 1349; poz. 1432; poz. 2500) oraz art. 12 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) - **Rada Gminy Dębno**, dostosowując „Studium...” do aktualnych potrzeb społeczno – gospodarczych gminy, po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium, **uchwała co następuje:**

- §1. w wyniku realizacji Uchwały Nr II/334/2014 Rady Gminy Dębno z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dębno uchwała się **zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno**, przyjętego uchwałą Nr I/135/2001 Rady Gminy Dębno z dnia 23 marca 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr II/266/2010 Rady Gminy Dębno z dnia 26 lutego 2010 roku oraz uchwałą Nr IV/365/2014 Rady Gminy Dębno z dnia 27 maja 2014 roku, zwaną dalej zmianą studium.
- §2.1. „Zmiana studium”, obejmuje gminę Dębno w jej w granicach administracyjnych.
2. Zakres ustaleń „Zmiany studium...” jest zgodny z art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- §3.1. „Zmianę studium...” stanowią następujące załączniki do niniejszej uchwały:
- 1) Nr 1 załącznik tekstowy – jednolity tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno;
  - 2) Nr 2 załącznik tekstowy - (Tabela nr 1. Wykaz zabytkowych obiektów nieruchomości wpisanych do Gminnej Ewidencji i Rejestru Zabytków. Tabela nr 2. Stanowiska archeologiczne z terenu Gminy Dębno ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków);
  - 3) Nr 3 załącznik tekstowy – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębno o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno;
  - 4) Nr 4 załącznik graficzny – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – możliwości rozwoju, ograniczenia i bariery – synteza;
  - 5) Nr 5 załącznik graficzny – Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – struktura funkcjonalno-przestrzenna;
  - 6) Nr 6 załącznik graficzny – Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe części zmiany studium, nie będące załącznikami do niniejszej uchwały, zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią:

- 1) Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań;
- 2) Synteza ustaleń projektu zmiany studium.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębno.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§6. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dębno.

Przewodniczący Rady Gminy

*Piotr Matura*

PODINSPEKTOR  
  
Tomasz Oberc

RADCA PRAWNY  
  
Agnieszka Karowska-Pigiel  
KB-2197

KIEROWNIK  
Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej  
i Przestrzennej oraz Ochrony Środowiska  
  
Andrzej Jodłowski

## Uzasadnienie

do projektu Nr .. uchwały Rady Gminy Dębno Nr III/.../2019 z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie: **uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno”**.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno **stanowi zmianę dokumentu** przyjętego Uchwałą Nr II/266/2010 Rady Gminy Dębno z dnia 26 lutego 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr IV/365/2014 Rady Gminy Dębno z dnia 27 maja 2014 roku w sprawie uchwalenia I zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno. Sporządzane jest na podstawie Uchwały Nr II/343/2014 Rady Gminy Dębno z dnia 18 marca 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium...”, **a jego przedmiotem jest obszar gminy Dębno w granicach administracyjnych.**

Ustalenia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, zawarte zostały na 3 załącznikach graficznych - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – możliwości rozwoju, ograniczenia i bariery, Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – struktura funkcjonalno-przestrzenna i Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno – przeznaczenie terenów oraz w jednolitym tekście studium. Załącznikiem do uchwały w sprawie studium jest wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Dębno oraz wykaz stanowisk archeologicznych z terenu Gminy Dębno ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, zawiera:

### I. **Cel i zakres zmiany studium gminy Dębno**

### II. **Część ogólną (uwarunkowania i cele zagospodarowania przestrzennego)**

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierające podstawowe informacje o gminie, możliwości jej rozwoju (szanse i perspektywy), bariery i ograniczenia rozwoju gminy oraz główne problemy i konflikty.
2. Cele zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno.

### III. **Część szczegółową (kierunki zagospodarowania przestrzennego)**

1. Kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania gminy dębno i zmian w strukturze przestrzennej gminy.
2. Kierunki i wskaźniki w zakresie przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów.
3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.
4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.
5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.

## 8. Polityka w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem zmiany studium jest sporządzenie nowego dokumentu, którego zakres zgodny jest z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uwzględnienie wniosków zgłaszanych przez właścicieli terenów i potencjalnych inwestorów, a dotyczących możliwości inwestowania na części terenów, wyłączonych do tej pory przez „Studium...” obowiązujące, przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przed opracowaniem dokumentu „Studium...”, tj. przeanalizowano obowiązujący dokument Uwarunkowań, sporządzony dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno” w 1999 roku (przyjęty Uchwałą Nr II/266/2010 Rady Gminy Dębno dnia 26 lutego 2010 r.) i zaktualizowany w 2014 roku oraz wykonano "Analizę i ocenę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno" i opracowanie ekofizjograficzne.

Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu przestrzennym wykonano prognozę demograficzną, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyrażony w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Postawiono diagnozę aktualnej sytuacji społeczno - gospodarczej gminy Dębno i rozpoznano obiektywne uwarunkowania i okoliczności jej rozwoju w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb kompleksowego określenia uwarunkowań, w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 3 listopada 2015 r. (wprowadzoną ustawą o rewitalizacji), wykonano jako odrębne opracowanie "Analiza i ocena uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno". Pozwoliło ono na ocenę potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- prognozy demograficzne;
- możliwości finansowania przez gminę, należących do zadań własnych gminy inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej oraz sieci komunikacyjnej;
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie analiz oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje oraz oszacowano ww. chłonność w planach miejscowych.

Ponadto określono możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w ww. obszarach wyznaczonych w planach miejscowych.

Dla potrzeb opracowania prognozy demograficznej dla gminy Dębno na najbliższe 30 lat (2016-2045), przyjęto metodę tzw. analizy dynamicznej oraz analizy porównawczej w związku z brakiem danych GUS dla gmin i miast poniżej 100 tys. mieszkańców.

Stwierdzono, iż sytuacja demograficzna w gminie Dębno jest korzystna gdyż od 2008-2014 roku następuje systematyczny wzrost liczby ludności, będący efektem zarówno dodatniego przyrostu naturalnego, jak również dodatniego salda migracji wewnętrznych.

Bilans terenów wykonano na podstawie danych z map ewidencyjnych i planów miejscowych oraz danych dotyczących parametrów istniejącej zabudowy przekazanych przez Wydział Finansowo-Podatkowy Urzędu Gminy. Dla potrzeb analizy przyjęto, iż gmina ma realizować swoje cztery podstawowe funkcje: mieszkanie, praca, spędzanie wolnego czasu oraz przemieszczanie się. W związku z powyższym nie różnicowano rodzajów zabudowy mieszkaniowej i wyłączono z obliczeń zabudowę zagrodową. Nie uwzględniono również terenów dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uwagi na fakt, iż działalność produkcyjna nie jest związana z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców gminy, a zapotrzebowanie na określoną ilość powierzchni użytkowej jest uwarunkowane specyfiką produkcji i zależne od zastosowanych procesów technologicznych. Po przeprowadzeniu analizy ustaleń obowiązujących planów i wykonanych obliczeniach, stwierdzono, że chłonność nowych, niezabudowanych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zainwestowanie wynosi dla funkcji mieszkaniowej 835 650 m<sup>2</sup>, natomiast dla funkcji usługowej 43 500 m<sup>2</sup>. W stosunku do powierzchni użytkowej w zwartej strukturze (istniejąca powierzchnia użytkowa powiększona o powierzchnię możliwą do zrealizowania na wolnych działkach), powierzchnia użytkowa w terenach wyznaczonych w planach miejscowych, w podziale na funkcje wynosi około:

- dla zabudowy mieszkaniowej 195 % powierzchni użytkowej zabudowy istniejącej;
- dla zabudowy usługowej 95 % powierzchni użytkowej zabudowy istniejącej

Stwierdzono, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 ppkt a), nie przewiduje się w studium lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej zabudowy i terenami przeznaczonymi pod zabudowę w planach miejscowych.

Przeprowadzona analiza możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej dowodzi, iż w najbliższym 10-ciu lat rozwiązania w tym zakresie oraz zasady i sposób ich finansowania, powinny sprostać zapotrzebowaniu wynikającemu z konieczności uzbrojenia nowych terenów wyznaczonych w projektowanej zmianie studium, zwłaszcza w sytuacji rezygnacji z utrzymywania niektórych terenów budowlanych w obowiązującym studium. Nie przewiduje się, iż z uwagi na zmianę lokalizacji nowych terenów do zabudowy lub ich ewentualne poszerzenia wynikające z uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości do studium, wzrosną znacznie potrzeby inwestycyjne gminy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno, czyli opis czynników obiektywnych, kształtujących politykę przestrzenną gminy (syntezę zjawisk istniejących w przestrzeni, procesów przyrodniczych, demograficznych i rynkowych) oraz obowiązujących na obszarze gminy ustaleń wynikających z obowiązującego prawa, w tym z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego (z 2018 r.) i koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (M.P. 2012 poz. 252) sformułowano w części ogólnej studium jako możliwości rozwoju gminy Dębno, bariery i ograniczenia jej rozwoju oraz główne problemy i konflikty. Ustalony został również długookresowy cel zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno i cele strategiczne

pozwalające na jego realizację, które stanowią wytyczne dla określenia kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania gminy Dębno i zmian w jej strukturze przestrzennej.

Polityka przestrzenna gminy, w tym elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania obszaru gminy oraz inne ustalenia wiążące przy sporządzaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawarte zostały w części szczegółowej „Studium...”. Przyjęte w „Studium...” zasady zagospodarowania wynikają bezpośrednio z warunków lokalnych panujących w gminie (uwarunkowań) i są w nich uwzględnione.

W „Studium...”:

- nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na specyfikę terenu oraz nie wyznaczenie nowych, dużych obszarów do zabudowy;
- nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- nie uwzględnia się wojewódzkiego rejestru zadań rządowych, gdyż nie zawiera on zadań realizowanych na obszarze gminy Dębno;
- nie wyznacza się obszarów o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 10 ust. 2 pkt 12, pkt 13, 14, 16 oraz wymienionych w pkt 8 obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp na podstawie przepisów odrębnych, z uwagi na brak ich występowania na obszarze gminy Dębno.

Mimo prognozowanego przyrostu ludności, wyniki analiz dotyczące powierzchni użytkowych obiektów jednoznacznie wskazują, iż nie zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych, dużych kompleksów terenów do zabudowy mieszkaniowej. Chłonność terenów (zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyliczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych jest wystarczająca dla obecnych potrzeb, wynikających z prognoz demograficznych. Dlatego, uwzględniając m.in. złożone przez mieszkańców wnioski, zakłada się:

- ograniczenie rozwoju funkcji związanych z rolnictwem (tworzenie nowych siedlisk) na rzecz intensywniejszego rozwoju wszystkich funkcji związanych z rekreacją, co wpłynie na znaczne zwiększenie wskaźnika powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, a tym samym pozwoli na wyjście z nowymi terenami budowlanymi, poza granice terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zwiększenie wskaźnika pow. użytkowej zabudowy mieszkaniowej na mieszkańca (przyjęto wzrost powierzchni użytkowej mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca do 50 m<sup>2</sup>), co pozwoli na poszerzenie terenów budowlanych, poza granicami terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

W studium na podstawie analizy uwarunkowań określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów;

- kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków komunalnych i deszczowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energie elektryczną, gaz i teleinformatykę oraz ciepło;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji w zakresie systemu transportowego, układu drogowego i parkingowego, układu kolejowego oraz innych elementów systemu transportowego takich jak szlaki i ścieżki rowerowe, trasy dla dorożek, sań oraz narciarstwa biegowego;
- kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów z uwzględnieniem obszarów objętych formami ochrony przyrody i zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwzględnieniem ochrony krajobrazu kulturowego oraz obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej

Wskazane w studium tereny rozwoju zabudowy, to poszerzenia terenów już zabudowanych lub częściowo zabudowanych, w większości wyznaczonych w obowiązującym studium z 2014 roku. Tereny rozwoju zabudowy, stanowią również częściowo tereny położone poza strefą osiedleńczą, w strefie rolniczej, które w obowiązujących planach miejscowych są terenami zabudowy zagrodowej, ale w całości uzyskały na etapie procedowania planów miejscowych, stosowne zgody na zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. Na obszarach do zabudowy, ustalono następujące dominujące przeznaczenie terenów: MNU – zabudowa mieszkaniowo - usługowa, MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM - zabudowa zagrodowa, ML – zabudowa rekreacji indywidualnej, UT/US – tereny rekreacji i sportu, U – tereny koncentracji usług publicznych i komercyjnych, P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi oraz O – tereny lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej gminy. We wszystkich ww. terenach ustalono zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy uwzględniające umiarkowany charakter rozwoju zainwestowania. Z uwagi na znaczne powierzchnie terenów narażonych na osuwanie wprowadzono zakaz wyznaczania w zmianach planów miejscowych nowej zabudowy na terenach, które położone są w obszarach udokumentowanych aktywnych i nieaktywnych osuwisk (wskazanych na Mapie osuwisk dla Gminy Dębno w ramach SOPO - Warszawa 2009 r., A. Wójcik).

Uwzględniając położenie w terenach chronionych (obszary chronionego krajobrazu, grunty leśne, osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem, gleby II i III klasy bonitacyjnej, tereny narażone na zalewanie wodami powodziowymi w tym szczególnego zagrożenia powodzią Q 10% i Q1%, strefy ekologiczne cieków wodnych, korytarze ekologiczne, tereny zmeliorowane), wskazano w studium obszary wyłączone z zabudowy i o ograniczonej zabudowie. Obejmują one: tereny lasów - ZL.1, ZL.2, tereny zieleni, w tym parkowej – ZP, tereny wód płynących wraz z obudową biologiczną(obejmujące również strefy zalewów powodziowych i podtopień), tereny rolne - R.1, R.2, R.3, R.4, tereny parafialnych cmentarzy wyznaniowych - ZC wraz ze strefami 50 i 150 metrów, udokumentowane złoża kruszywa naturalnego "Maszkienice", ciągi i punkty.

Na obszarze gminy uwzględniono tereny zamknięte, którymi są wyłącznie tereny kolejowe obejmujące działki w Maszkienicach i w Biadolinach Szlacheckich.

Określone zostały również zgodnie z ustawą obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, a także inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym wg PZPWM.

Z uwagi na fakt, iż cała gmina pokryta jest planami miejscowymi polityka gminy w ww. zakresie polegała będzie na:

- opracowywaniu zmian planów dla wsi, które posiadają plany z lat 2012 - 2015, wynikających z prowadzonej przez samorząd gminy polityki przestrzennej, w zakresie ustalonym każdorazowo w „Analizie zasadności przystąpienia do zmiany planu”,
- opracowywaniu zmian planu gminy z 2004 roku z uwagi na znaczną ilość wyznaczonych w ww. terenów budowlanych, które z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne, wnioski właścicieli oraz koszty ich uzbrojenia wymagają korekty,
- opracowaniu miejscowych planów rewitalizacji dla całości lub części każdego z obszarów rewitalizacji, wyznaczonych w Gminnym programie rewitalizacji.

**WÓJT**  
*Wiesław Kozłowski*

**PODINSPEKTOR**  
*Tomasz Oberc*