

BURMISTRZ MIASTA I GMINY DEBRZNO



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DEBRZNO

TEKST STUDIUM

CZĘŚĆ III
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

SPIS TREŚCI

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA.....	4
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA	6
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	9

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *Studium* jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno.

Obowiązujące dotychczas *Studium* uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno przyjęło uchwałą Rady Miejskiej w Debrznie Nr LVI/270/2009 z dnia 22 grudnia 2009 roku.

W wyniku dokonanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności *Studium*, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego *Studium*. Konieczność sporządzenia przedmiotowego opracowania wynika także z nowych potrzeb związanych z rozwojem miasta i gminy Debrzno. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Miejską w Debrznie uchwały Nr 05.XXVI.2016 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno.

Ustalenia *Studium* winny być rozumiane, jako świadome działanie władz Gminy Debrzno, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres opracowania *Studium* obejmuje cały obszar Gminy Debrzno w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz rozpatrzenie wniosków do *Studium*.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Debrzno.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Debrzno położona jest w południowo - zachodniej części województwa pomorskiego, w powiecie człuchowskim i zajmuje obszar 22 331 ha. Gmina Debrzno posiada status gminy miejsko-wiejskiej.

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizyczno-geograficzne wg Kondrackiego, obszar gminy położony jest w makroregionie Pojezierze Południowopomorskie, w mezoregionie Pojezierze Krajeńskie oraz Dolina Gwdy.

Obszar Gminy Debrzno zbudowany jest z utworów czwartorzędowych, wśród których wyróżniają się utwory: lodowcowe, wodnolodowcowe oraz holocenijskie. Przeważający obszar Gminy Debrzno w obrębie wysoczyzny i wzgórz morenowych, budują utwory pochodzenia lodowcowego. Są to przede wszystkim gliny zwałowe często o znacznej miąższości. Między pokładami gliny zwałowej rozprzestrzenione są warstwowane serie piaszczysto-żwirowe z wkładami ilów, które wychodzą na powierzchnię w środkowym fragmencie doliny Chrząstawy (Buszkowo-Cierznie).

Na ogólną powierzchnię gruntów w gminie (22 331 ha) składają się użytki rolne zajmujące ok. 14 716 ha (czyli 66% całości), lasy i grunty leśne – 6 249 ha (28%) oraz pozostałe grunty i nieużytki - zajmujące razem 1 366 ha (6%). Gmina ma więc charakter rolniczy.

Przydatność rolnicza gleb gminy Debrzno jest wyższa od średniej dla powiatu człuchowskiego i województwa pomorskiego. Na większości obszaru gminy wykształciły się urodzajne gleby brunatne właściwe, brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Na przeważającym terenie gminy występują gleby o średniej przydatności dla produkcji rolnej III i IV klasy bonitacyjnej.

Cały teren gminy charakteryzuje się wysoką atrakcyjnością i bogactwem zasobów przyrodniczych o stosunkowo niewielkim stopniu przekształcenia szaty roślinnej.

Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego na rok 2015 Gmina Debrzno zamieszkała była przez 9208 osób. Pod względem liczby ludności gmina Debrzno zajmuje trzecie w powiecie człuchowskim stanowiąc 20 % ludności powiatu.

Gmina charakteryzuje się małą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych i niskim wskaźnikiem przedsiębiorczości. W 2015 r. na terenie Gminy Debrzno funkcjonowało 410 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Przeważającą formę własności stanowił sektor prywatny - 393 podmiotów gospodarczych, natomiast publiczny – 17.

W strukturze zarejestrowanych podmiotów dominowały firmy prowadzące działalność handlową, handel hurtowy i detaliczny, naprawę pojazdów samochodowych, a także podmioty działające w sferze budownictwa oraz górnictwa.

Stan techniczny infrastruktury kanalizacyjnej należy uznać za zadowalający, gdyż system kanalizacji ma łączną długość 78,6 km, w tym około 22 km - na terenie miasta. W eksploatacji znajdują się 23 przepompownie sieciowe i 179 przydomowych.

Na terenie Miasta i Gminy Debrzno nie ma linii wysokiego napięcia 110KV, ani stacji transformatorowych 110/15kV.

Stan zaopatrzenia w wodę w gminie, zarówno na terenie miasta jak i na terenach wiejskich, można uznać za zadawalający. Zwodociągowanie w gminie wynosi 99,9%.

Miasto i gmina leżą poza zasięgiem gazyfikacji przewodowej. Sieć gazowa wysokoprężna systemu krajowego znajduje się w odległości 16 km, w Człuchowie i 25 km w Sępólnie Krajeńskim.

3. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uwarunkowania gminy w sferze ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz istniejącej sieci osadniczej są zarówno czynnikiem determinującym jak i ograniczającym rozwój przestrzenny gminy.

Korzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, potencjalne możliwości rozwoju sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.
4. Stosunkowo młoda społeczność gminy warunkująca rozwój gospodarczy.
5. Spadek bezrobocia.
6. Dostępność gminy z drogi krajowej nr 22 oraz dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne,
7. Możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej,
8. Wysokie walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Spadająca liczba mieszkańców gminy.
2. Rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej,
3. Nieodpowiedni stan nawierzchni dróg powiatowych i gminnych, który nie spełnia aktualnych wymogów w zakresie transportu i komunikacji,
4. Brak oczyszczalni ścieków na terenie gminy,

5. Niedostateczna baza turystyczno-rekreacyjna.
6. Niewystarczająca dostępność gminy w komunikacji publicznej.
7. Zdecydowanie rolniczy charakter, przy braku lub słabo wykształconych działalności pozarolniczych.
8. Niska aktywność mieszkańców gminy w podejmowaniu działalności gospodarczej.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów. *Studium* określa kierunki rozwoju przestrzennego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest załącznik nr 2 – rysunek studium.

Strefy funkcjonalne

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie Gminy Debrzno. Studium przewiduje na tych terenach rozwój intensywniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmują obszary z istniejącą i projektowaną zabudową wielorodzinną. Studium przewiduje na tych terenach adaptację istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokalizację usług. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni

biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny zabudowy zagrodowej obejmują przede wszystkim obszary zabudowy zagrodowej miejscowości położonych na terenie Gminy Debrzno. Studium przewiduje na tych terenach kontynuację i uzupełnienia oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, agroturystykę, rzemiosło. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Postuluje się poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne.

Tereny rozwoju zabudowy usługowej obejmują istniejące i projektowane tereny usług handlu, oświaty, kultury, kultu religijnego itp. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie w granicy przedmiotowych terenów, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Tereny zabudowy rekreacyjnej obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju ww. funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, usługi nieuciążliwe (agroturystykę), które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą

zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny infrastruktury technicznej obejmują obszary obsługi mieszkańców w zakresie kanalizacji, gospodarowania odpadami, energii elektrycznej, gazownictwa, wodociągów, telekomunikacji, ciepłownictwa. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Tereny rolne zajmują zdecydowaną większość obszaru gminy. Obejmują zarówno grunty o korzystnych warunkach do produkcji rolnej (gleby klasy III i IV), jak i gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI). Studium zakłada rozwój zabudowy zagrodowej oraz zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa. Przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych. Unikać zalesiania niewielkich działek znajdujących się w dużej odległości od istniejących kompleksów. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, która będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ponadto w strefie rolnej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktura techniczna, komunikacyjną, wydobywanie kopalin, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

Z uwagi na występowanie dużych arealów gleb użytkowanych rolniczo, które są pozbawione jakiegokolwiek zabudowy w strefie rolnej dopuszcza się lokalizację farm elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych oraz innych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 40kW.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych. Dopuszcza się również lokalizację biogazowni i ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW na całym obszarze strefy funkcjonalnej.

Tereny cmentarzy. W obszarze funkcjonalnym dopuszcza się realizację zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogroduzenia.

Tereny lasów obejmują istniejące kompleksy leśne, których zasady zagospodarowania są określone poprzez plany urządzania lasów i operaty urządzeniowe lasu. Z uwagi na leśny sposób użytkowania gruntów obowiązuje zakaz zabudowy poza budynkami i obiektami służącymi gospodarce leśnej.

Tereny wód powierzchniowych. Obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. W obrębie linii brzegowej jezior, które są wykorzystywane na cele turystyczne i rekreacyjne dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych itp.). Przy realizacji ww. inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem.

Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. *Studium* określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede

wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Miasta i Gminy Debrzno wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.