

PLAN OGÓLNY GMINY DEBRZNO

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA



lipiec 2025

NAZWA OPRACOWANIA:

PLAN OGÓLNY GMINY DEBRZNO

ZLECENIODAWCA:

GMINA DEBRZNO

WYKONAWCA:

EkoPlan Jakub Kitajgrodzki

e-mail: ekoplan@onet.pl
tel. +48 570 090 877

Skład autorski:

mgr inż. arch. Alina Brandt-Stankiewicz

mgr inż. arch. kraj. Ewa Pietrzak

mgr inż. Hanna Bukowska

mgr Jakub Kitajgrodzki

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	4
1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO	4
2. CHARAKTERYSTYKA GMINY DEBRZNO	5
3. MATERIAŁY I DANE	6
II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	7
1. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	7
1.1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	8
1.2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	10
1.3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	13
1.4. SU – strefy usługowe	15
1.5. SP – strefy gospodarcze	17
1.6. SR – strefy produkcji rolniczej	18
1.7. SI – strefy infrastrukturalne	19
1.8. SN – strefy zieleni i rekreacji	20
1.9. SG – strefy górnictwa	23
1.10. SC – strefy cmentarzy	24
1.11. SO – strefy otwarte	25
1.12. SK – strefy komunikacji	28
2. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY (OUZ)	29
3. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	31
4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ZABUDOWIE	33
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	36
ZAŁĄCZNIKI	
1. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA - UWARUNKOWANIA	
2. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA – STREFY PLANISTYCZNE	

I. WPROWADZENIE

1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek dla gmin opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego, który zastąpi dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium straci ważność z dniem 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Debrzno, do którego przystąpiono do opracowania na podstawie uchwały Nr 4.XIV.2025 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 17 stycznia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Debrzno.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Debrzno.

Zakres opracowania

Zakres opracowania zawiera ustalenia i wymogi określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

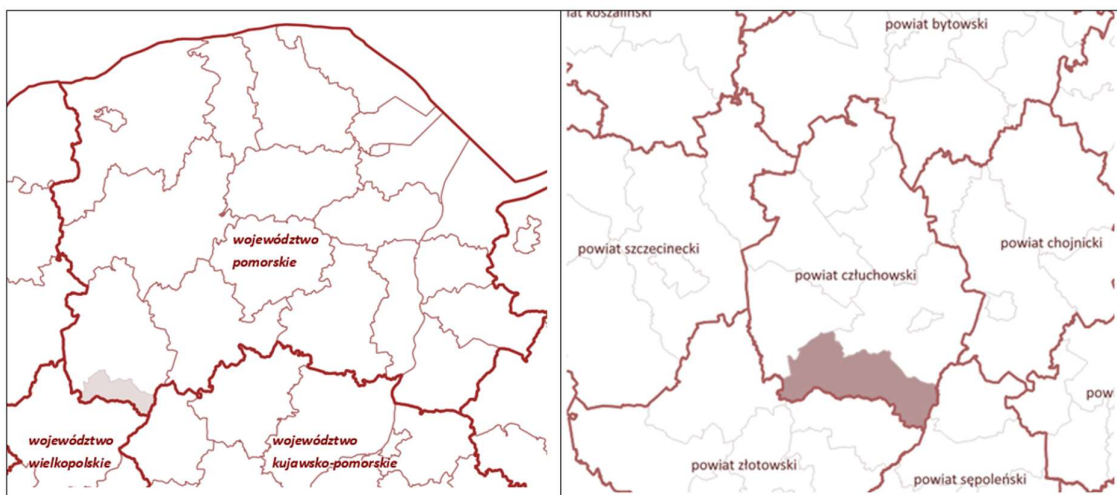
Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Niniejsze uzasadnienie stanowi część tekstową, w której zostały wyjaśnione przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzna stanowi załączniki do części tekstowej.

2. CHARAKTERYSTYKA GMINY DEBRZNO

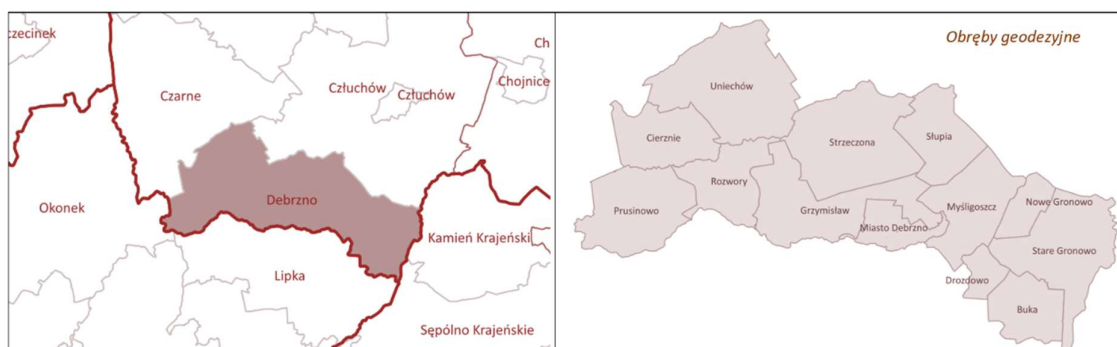
Gmina miejsko-wiejska Debrzno zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części województwa pomorskiego. Graniczy z województwem wielkopolskim i kujawsko-pomorskim. Położona jest w powiecie człuchowskim. Sąsiednie powiaty to powiat złotowski i sępoleński.



Źródło: Opracowanie własne, Państwowy Rejestr Granic (GUGiK, usługa pobierania, 2025 r.)

Gminy, które graniczą z gminą Debrzno to: gmina Czarne, Człuchów, gmina Kamień Krajeński, Sępólno Krajeńskie, gmina Lipka oraz Okonek.

Gmina Debrzno podzielona jest na 13 obrębów geodezyjnych: Miasto Debrzno, Buka, Cierznie, Drozdowo, Grzymisław, Myśligruszcz, Nowe Gronowo, Stare Gronowo, Prusinowo, Rozwory, Strzeżona, Słupia, Uniechów.



Źródło: Opracowanie własne, Państwowy Rejestr Granic (GUGiK, usługa pobierania, 2025 r.)

Powierzchnia gminy wynosi 224 km² i stanowi 14,2% powierzchni powiatu.

Zgodnie z danymi GUS (marzec 2025) gminę Debrzno zamieszkuje 8480 osób, co daje gęstość zaludnienia 37,9 os/km². Większość mieszkańców gminy tj. 57% zamieszkuje miasto Debrzno.

Przez teren gminy Debrzno przebiegają szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym:

– odcinek drogi wojewódzkiej Nr 22 relacji Grzechotki (przejście Graniczne z Rosją) – Kostrzyn nad Odrą (przejście graniczne z Niemcami), obsługującej ruch tranzytowy odbywający się na kierunku wschód-zachód tj. Berlin - Trójmiasto,

– odcinek drogi wojewódzkiej DW 188 relacji w kierunku północ południe - Piła (woj. wielkopolskie) – Człuchów (woj. pomorskie).

Uzupełnieniem powiązań komunikacyjnych gminy Debrzno z otoczeniem są drogi powiatowe i gminne oraz biegnąca w relacji północ-południe linia kolejowa nr 203 relacji Tczew – Kostrzyn, niestety stacje obsługujące podróżnych znajdują się poza granicami gminy.

3. MATERIAŁY I DANE

Dokumenty planistyczne i strategie:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno przyjęte Uchwałą Nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017r.
- Strategia Rozwoju Gminy do roku 2030 - uchwalona Uchwałą 12.LXXIII.2023 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 24 lutego 2023.
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- projektu audytu krajobrazowego województwa pomorskiego (wersja z 02.2025r.)
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 - uchwalony uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r.

Materiały kartograficzne:

- zbiór danych bazy danych EGiB (Licencja nr GKiK.172.2025_2203_P),
- zbiór danych GESUT (Licencja nr).
- Ewidencja gruntów i budynków (EGiB) – Geoportal.gov.pl
- Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k) – Geoportal.gov.pl

Inne źródła:

- wizje terenowe (2025 r.),
- Narodowy Instytut Dziedzictwa (udostępnione dane w formacie *.shp dot. zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych Rejestru Zabytków (księga A i C) oraz ujętych w Krajowej Ewidencji Zabytków),
- System Informacji Przestrzennej <https://debrzno.e-mapa.net/>
- Główny Urząd Geodezji i Kartografii <https://www.geoportal.gov.pl/>
- Centralna Baza Danych Geologicznych <https://baza.pgi.gov.pl/>
- Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/Psh.html>
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>
- Bank Danych o Lasach <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/>
- Główny Urząd Statystyczny <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
- Informatyczny System Osłony Kraju <https://isok.gov.pl/inspire.html>
- Zbiory danych - Otwarte Dane

II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Debrzno ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SG – strefy górnictwa,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- l) SO – strefy otwarte,
- m) SK – strefy komunikacji.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się kontynuacją polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno* z uwzględnieniem zmian wynikających z bieżących potrzeb rozwoju gminy.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu ogólnego oprócz zakwalifikowania terenu do danej strefy wskazano tzw. profil dodatkowy uwzględniający specyfikę danego terenu. Należy podkreślić, że profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) określa jedynie jakie funkcje będą w ogóle dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym czy decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy). Profil funkcjonalny nie odnosi się w żadnym stopniu do proporcji między funkcjami i nie ma wpływu na udział tych funkcji w docelowym ani planowanym zagospodarowaniu na poziomie planu miejscowego. Szczegółowe warunki zagospodarowania będą przedmiotem ustaleń na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne w POG Debrzno określono odpowiednio do specyfiki miejsca. W przypadku obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analizowano ich ustalenia i dostosowano do wymogów § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.).

Należy zaznaczyć, że Miasto Debrzno posiada prawie 100% pokrycia powierzchni planami miejscowymi. Strefy planistyczne w mieście Debrzno zostały wyznaczone w większości w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na danym obszarze.

1.1. SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług, teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	12	25	40
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	10	40	40
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,7	10	40	30
4SW	-	0,7	10	40	40
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	9	40	40
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	12	40	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,2	7	10	60
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,8	12	30	40
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	7	30	40
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	9	30	40
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	7	20	40
12SW	-	0,4	7	20	40
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	12	40	40
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	30	40
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	30	40
16SW	-	0,7	10	30	40
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	30	40
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	40	40
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	40	40
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	40

21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	10	40	40
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	12	30	40
23SW	-	1,3	12	30	40
24SW	-	1,3	18	20	50
25SW	-	0,4	12	40	30
26SW	-	1,3	12	30	40
27SW	-	2,1	12	70	15
28SW	-	2	14	50	15
29SW	-	1	12	40	30
30SW	-	1,3	16	25	40
31SW	-	1,5	18	25	40
32SW	-	1,7	16	27	40
33SW	-	1,3	16	25	40
34SW	-	0,7	12	20	60
35SW	-	4	12	90	10
36SW	-	1	14	20	50
37SW	-	2	12	80	20
38SW	-	2,5	14	90	10
39SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	10	80	10
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	10	80	20
41SW	-	2	10	80	20
42SW	-	2,5	12	80	5
43SW	-	2,5	10	90	10
44SW	-	3	14	90	10
45SW	-	2,5	14	90	10
46SW	-	2	12	80	20
47SW	-	3,6	16	90	10
48SW	-	1,8	12	60	20
49SW	-	1,2	12	40	20
50SW	-	2,5	14	90	10
51SW	-	1	14	40	30
52SW	-	1,3	12	45	20
53SW	-	0,8	10	30	40
54SW	-	1	10	50	20
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	10	30	40
56SW	-	3,6	14	90	10
57SW	-	1	12	25	40
58SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	12	25	40
59SW	-	0,6	10	20	50
60SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	14	90	10
61SW	-	2,5	10	80	20

Przyczyny ustalenia stref SW i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną zostały wyznaczone dla obszarów, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – jest to dwadzieścia stref SW występujących na terenie gminy Debrzno w miejscowościach: Skowarnki (5SW, 6SW), Cierznie (22SW), Rozwory (2SW), Uniechów (9SW, 10SW), Strzeczona (11SW, 12SW, 13SW), Słupia (14SW, 15SW, 16SW, 17SW), Myśligruszcz (7SW, 18SW), Stare Gronowo (8SW, 19SW, 20SW, 21SW).

Pozostałe strefy znajdują się w granicach miasta Debrzno i wyznaczono je zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo, w granicach administracyjnych miasta Debrzno, wyznaczono dwie nowe strefy SW, które stanowią zmianę kierunków zagospodarowania przestrzennego wyrażoną w obowiązującym planie miejscowym, co będzie wymagało jego zmiany. Są to strefy 1SW i 58SW.

W oparciu o art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Debrzno możliwe było wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną chłonność wyznaczonego terenu niezabudowanego, wymagającego zmiany mpzp wyniosła 658 osób.

Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych (mpzp) lub wynikają z lokalnych standardów zabudowy.

1.2. SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ, 2SJ	-	0,4	9	30	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	9	30	50
4SJ	-	0,4	9	20	60
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	7	20	70
6SJ, 7SJ	-	0,4	9	30	30
8SJ	-	0,4	9	30	50
9SJ ÷ 12SJ	-	0,4	9	30	30
13SJ	-	0,4	10	30	50
14SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	9	30	30

15SJ	-	0,4	9	30	30
16SJ	-	0,4	9	30	50
17SJ ÷ 19SJ	-	0,4	9	30	30
20SJ	-	0,4	9	30	50
21SJ	-	0,6	7	30	30
22SJ	-	0,6	9	30	30
23SJ	-	0,4	9	30	30
24SJ	-	0,6	9	30	30
25SJ	-	0,6	9	30	50
26SJ	-	0,6	9	30	30
27SJ	-	0,5	7	40	30
28SJ	-	0,6	9	30	30
29SJ	-	0,3	9	20	50
30SJ ÷ 32SJ	-	0,4	9	30	30
33SJ	-	0,4	9	30	50
34SJ	-	0,4	9	30	30
35SJ,36SJ	-	0,4	9	30	50
37SJ	-	0,4	9	30	30
38SJ	-	0,4	9	30	50
39SJ, 40SJ	-	0,4	9	30	30
41SJ, 42SJ	-	0,4	9	30	50
43SJ	-	0,4	9	30	30
44SJ	-	0,4	9	30	50
45SJ	-	0,4	9	30	50
46SJ, 47SJ	-	0,4	9	30	30
48SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	9	30	50
49SJ	-	0,4	9	30	50
50SJ	-	0,4	9	30	30
51SJ	-	0,4	9	30	50
52SJ ÷ 54SJ	-	0,4	9	25	60
55SJ	-	0,4	9	30	50
56SJ	-	0,4	9	30	30
57SJ	-	0,4	9	30	30
58SJ, 59SJ	-	0,4	9	30	50
60SJ	-	0,6	9	30	50
61SJ	-	0,4	9	30	50
62SJ	-	0,6	9	30	50
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	9	30	50
64SJ	-	0,9	10	30	50
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	8	20	60
66SJ	-	0,5	9	50	20
67SJ	-	1,6	10	80	10
68SJ	-	0,6	9	30	50
69SJ	-	0,4	9	30	50
70SJ	-	1,6	10	80	20
71SJ	-	0,6	8	30	50
72SJ	-	1,6	10	80	20
73SJ	-	1,6	10	80	20
74SJ	-	1,4	14	50	20
75SJ	-	0,4	9	25	60
76SJ	-	0,8	12	40	30
77SJ	-	0,9	12	30	20

78SJ	-	0,6	10	30	40
79SJ	-	0,4	9	30	50
80SJ	-	1,2	12	40	50
81SJ	-	0,3	10	30	30
82SJ	-	0,4	9	30	30
83SJ	-	0,4	9	30	50
84SJ	-	0,4	9	30	50
85SJ	-	0,6	12	60	20
86SJ	-	0,4	9	30	50
87SJ	-	0,6	9	30	50
88SJ	-	0,4	9	20	50
89SJ	-	0,4	9	30	50
90SJ	-	0,6	9	30	50
91SJ	-	0,4	9	20	60
92SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	9	20	60
93SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	9	30	50
94SJ	-	0,4	9	30	50
95SJ ÷ 97SJ	-	0,4	9	20	60
98SJ ÷ 101SJ	-	0,4	9	30	50
102SJ	-	0,5	9	30	50
103SJ	-	0,4	9	30	50
104SJ	-	0,4	9	30	50
105SJ	-	0,4	9	20	50
106SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	9	5	90
107SJ	-	0,4	9	20	60
108SJ	-	0,1	9	10	60

Przyczyny ustalenia stref SJ i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i obszarach uzupełnienia zabudowy lub została ona wyznaczona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość stref SJ położona jest w mieście Debrzno. Do stref SJ zakwalifikowano także niewielkie tereny usługowe, które są zlokalizowane w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny z zabudową lotniskową wyznaczoną w obowiązujących planach miejscowych w granicach miasta Debrzno (strefy: 3SJ, 5SJ, 63SJ, 65SJ, 93SJ, 93SJ oraz 106SJ). Dodatkowo wyznaczono nowe strefy SJ, które nie są odzwierciedleniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu, lecz będą wymagały jego zmiany. Są to strefy 3SJ i 107SJ oraz część strefy 61SJ. W oparciu o art. 13d ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Debrzno możliwe było wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną chłonność wyznaczonego terenu niezabudowanego, wymagającego zmiany mpzp wyniosła 337 osób.

Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych (plany miejscowe) lub wynikają z lokalnych standardów zabudowy.

1.3. SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ	-	0,5	10	25	40
2SZ, 3SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	12	50	30
4SZ	-	0,5	7	50	30
5SZ ÷ 11SZ	-	0,5	12	50	30
12SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	12	50	30
13SZ ÷ 17SZ	-	0,5	12	50	30
18SZ	-	0,5	7	40	40
19SZ ÷ 25SZ	-	0,5	12	50	30
26SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	10	10	60
27SZ	-	0,5	12	50	30
28SZ	teren usług	0,5	12	50	30
29SZ ÷ 36SZ	-	0,5	12	50	30
37SZ	teren usług	0,5	12	50	30
38SZ ÷ 59SZ	-	0,5	12	50	30
60SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	7	30	60
61SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	7	20	60
62SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	7	20	60
63SZ	-	0,5	7	20	40
64SZ, 65SZ	-	0,5	12	50	30
66SZ ÷ 116SZ	-	0,5	12	50	30
117SZ	-	0,5	7	50	30
118SZ ÷ 212SZ	-	0,5	12	50	30

213SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	12	20	70
214SZ, 215SZ	-	0,5	12	50	30
216SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	12	50	30
217SZ ÷ 229SZ	-	0,5	12	50	30
230SZ	teren usług	0,5	12	70	30
231SZ ÷ 241SZ	-	0,5	12	50	30
242SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	12	40	30
243SZ ÷ 256SZ	-	0,5	12	50	30
257SZ, 258SZ	teren usług	0,5	12	50	30
259SZ, 260SZ	-	0,5	12	50	30
261SZ	teren usług	0,5	12	50	30
262SZ	-	0,5	10	30	40
263SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,5	10	10	70
264SZ	teren usług	0,5	12	50	30
265SZ ÷ 278SZ	-	0,5	12	50	30
279SZ	teren usług	0,5	10	50	30
280SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,5	12	50	30
281SZ ÷ 283SZ	-	0,5	12	50	30
284SZ	-	0,5	10	40	30
285SZ, 286SZ	-	0,5	12	50	30
287SZ	teren usług	0,5	12	50	30
288SZ, 289SZ	-	0,5	12	50	30
290SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,5	12	50	30
291SZ ÷ 96SZ	-	0,5	12	50	30

Przyczyny ustalenia stref SZ i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ zostały wyznaczone głównie w granicach terenów istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy. Tylko kilka terenów wyznaczono w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

1.4. SU - STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	-	0,6	12	20	60
2SU	-	0,5	16	40	30
3SU	-	0,3	8	40	40
4SU	-	0,5	18	40	40
5SU	-	0,6	16	40	40
6SU	-	0,6	18	40	30
7SU	-	1	25	40	30
8SU	-	0,6	10	30	40
9SU	-	0,5	10	40	30
10SU	-	0,7	12	50	30
11SU	-	0,6	12	30	40
12SU	-	0,5	18	30	40
13SU	-	0,7	10	40	40
14SU	-	0,7	12	50	30
15SU	-	1	14	40	30
16SU, 17SU	-	0,6	10	40	40
18SU	-	0,5	10	30	50
19SU	-	0,6	10	20	40
20SU	-	1	8	60	30
21SU	-	1	10	60	20
22SU	-	1	5	100	0
23SU	-	1	12	30	20
24SU	-	1	10	30	30
25SU	-	1	15	30	30
26SU	-	1	10	30	30
27SU	-	1	10	30	40
28SU	-	1,2	12	40	30
29SU	-	1	10	40	5
30SU	-	1,5	10	50	20
31SU	-	1,5	14	80	20
32SU	-	1,5	12	80	20
33SU	-	0,6	10	20	60
34SU	-	0,8	16	20	60
35SU	teren zieleni naturalnej	2	20	15	30
36SU, 37SU	teren zieleni naturalnej	1	10	30	50
38SU	-	2	12	60	20
39SU	-	1	10	50	30

40SU	-	1,5	14	80	20
41SU	-	0,6	6	40	5
42SU	-	1,5	12	50	20
43SU	-	3	14	80	20
44SU	teren zieleni naturalnej	1	25	30	30
45SU	-	0,5	14	20	60
46SU	-	1	12	40	10
47SU	-	1,5	14	80	20
48SU	teren elektrowni słonecznej	1,0	12	40	30

Przyczyny ustalenia stref SU i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy usługowe zostały wyznaczone w terenach istniejących obiektów usługowych w miejscowościach: Cierznie (2SU i 3SU), Uniechów (5SU, 9SU, 10SU), Strieczona (11SU, 12SU), Prusinowo (4SU), Słupia (6SU, 13SU, 18SU), Myśligoszcz (16SU, 17SU), Stare Gronowo (7SU, 14SU, 15SU) oraz Nowe Gronowo (8SU). Pozostałe strefy znajdują się w granicach miasta Debrzno i wyznaczono je zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono także w Cierznie strefę usługową na podstawie wniosku do planu ogólnego - 48SU, teren przy drodze krajowej nr 22, jako szansę dla rozwoju ww. funkcji umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze ekonomicznej, a także społecznej.

Strefami SU objęto tereny obiektów ujętych w rejestrze zabytków:

- Strefa 2SU obejmuje kościół filialny pw. św. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem w Cierznie,
- Strefa 5SU obejmuje kościół parafialny pw. św. Bartłomieja Apostoła wraz z otoczeniem w Uniechowie,
- Strefa 6SU obejmuje kościół filialny pw. św. Michała Archanioła w. wraz z otoczeniem,
- Strefa 12SU obejmuje kościół filialny pw. św. Wawrzyńca wraz z otoczeniem w Strieczonie,
- Strefa 36U i 37SU obejmuje miejskie mury obronne w Debrznie,
- Strefa 44SU obejmuje kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny wraz z terenem przykościelnym w Debrznie,
- Strefa 45SU obejmuje teren działki nr 99/2 w Debrznie wraz z willą i z jej podziemnymi częściami.

Zarówno profile funkcjonalne tych stref jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tym obiektom.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.5. SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP, 2SP	teren usług	0,8	18	50	30
3SP	-	0,8	18	50	30
4SP ÷ 6SP	teren usług	0,8	18	50	30
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	3	18	75	20
8SP	teren usług	0,8	18	50	30
9SP	-	0,8	18	50	30
10SP	teren usług	1,3	12	50	30

Przyczyny ustalenia stref SP i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy gospodarcze, z wyjątkiem strefy 10SP, zostały wyznaczone na terenach istniejących obiektów przemysłowych lub na terenach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawie wszystkie strefy SP położone są w mieście Debrzno. Tylko dwie strefy znajdują się poza granicami administracyjnymi miasta Debrzno - 7SP w Cierznie oraz 10SP w Uniechówku.

Wyznaczone strefy gospodarcze nie powodują fragmentacji zwartych obszarów rolnych oraz zostały wyznaczone z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi i tworzenia harmonijnej i uporządkowanej przestrzeni.

Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych (mpzp). Gminne standardy urbanistyczne umożliwią ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

1.6. SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,5	10	50	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	12	50	30
3SR, 4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
5SR, 6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej	0,5	10	50	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren elektrowni słonecznej	0,7	12	50	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	12	50	40

Przyczyny ustalenia stref SR i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono w terenach istniejącej zabudowy związanej z wielkotowarową produkcją rolną i obsługą rolnictwa, oraz w jej sąsiedztwie w ramach umożliwienia dalszego utrzymania i rozwoju funkcji rolniczych w zakresie realizacji zabudowy inwentarskiej i gospodarskiej głównie przy istniejących gospodarstwach rolnych. Strefy 1SR, 5SR i 6SR znajdują się w mieście Debrzno i wyznaczono je w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.7. SR - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy:

- teren infrastruktury technicznej,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI ÷ 5SI	-	0,5	10	30	30
6SI	-	0,2	10	40	40
7SI	teren zieleni naturalnej	0,2	10	20	50
8SI	-	0,5	10	30	30
9SI	teren zieleni urządzonej	0,6	10	50	30

Przyczyny ustalenia stref SI i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone zostały na terenach infrastruktury technicznej oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.8. SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy:

- teren zieleni urządzonej,
- teren plaży,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren usług sportu i rekreacji	0.1	5	10	50
2SN	-	-	-	-	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji	1	10	30	50
4SN	-	-	-	-	50
5SN	-	-	-	-	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0.4	15	20	50
7SN ÷ 22SN	-	-	-	-	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.3	15	30	50
24SN ÷ 26SN	-	-	-	-	50

27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	0.01	3	5	70
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.9	10	20	50
29SN	-	-	-	-	50
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0.1	5	10	50
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0.1	5	10	50
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0.1	5	10	50
33SN	-	-	-	-	50
34SN	teren usług edukacji	0.6	10	40	50
35SN, 36SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług edukacji	0.3	10	20	70
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.3	10	20	70
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.1	8	20	60
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.1	8	20	60
41SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	0.05	3	5	95

42SN	-	-	-	-	50
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.4	10	40	50
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.5	10	30	50
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.6	10	40	50
46SN	-	-	-	-	50
47SN	teren usług sportu i rekreacji	0.8	9	20	50

Przyczyny ustalenia stref SN i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach istniejących ogrodów działkowych (46SN), parków, skwerów, zieleńców (np. 35SN i 41SN), boisk sportowych (47SN) czy placów zabaw, terenów rekreacyjno-sportowych przy jeziorze Debrzno i Żuczek (23SN i 38SN). Większość z nich to strefy w mieście Debrzno wyznaczone i przewidziane do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.9. SG - STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy:

- teren górnictwa i wydobywania,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG, 2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,01	8	5	-

Przyczyny ustalenia stref SG i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefa 1SG i 2SG zostały wyznaczone na terenach udokumentowanych złóż kopalin. Są one ustalone zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych dla stref SG umożliwiają ochronę występujących złóż surowców naturalnych oraz stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych (mpzp).

1.10. SC - STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy:

- teren cmentarza,
 - teren komunikacji,
 - teren zieleni urządzonej,
 - teren ogrodów działkowych,
 - teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC ÷ 8SC	-	-	-	-	30
9SC	teren usług kultu religijnego	0,3	8	20	30
10SC	-	-	-	-	30

Przyczyny ustalenia stref SC i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy w gminie. Wyjątek stanowi strefa 10SC, która została wyznaczona jako rezerwa pod cmentarz na terenie miasta Debrzno, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Strefy 1SC w Prusinowie, 2SC w Starym Gronowie, 3SC w Nowym Gronowie, 4 SC w Cierznie, 6SC i 7SC w Słupi, 8SC w Uniechowie oraz 9SC w Debrznie obejmują cmentarze, które zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.11. SO - STREFA OTWARTA

Profil podstawowy:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO, 2SO	-	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO ÷ 17SO	-	-	-	-	-
18SO ÷ 23SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
24SO ÷ 25SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
26SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-
28SO ÷ 29SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
30SO ÷ 32SO	-	-	-	-	-
33SO ÷ 33SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
34SO ÷ 35SO	-	-	-	-	-
36SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

37SO	-	-	-	-	-
38SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-	-
40SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
41SO	-	-	-	-	-
42SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
43SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
44SO ÷ 45SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
46SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
47SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
48SO ÷ 52SO	-	-	-	-	-
53SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
54SO	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
55SO	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
56SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
57SO	-	-	-	-	-
58SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
59SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
60SO	-	-	-	-	-
61SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
62SO	-	-	-	-	-
63SO	teren elektrowni wiatrowej, teren	-	-	-	-

	elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
64SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
65SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
69SO	-	-	-	-	-
70SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
71SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
72SO ÷ 74SO	-	-	-	-	-
75SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
76SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
69SO	-	-	-	-	-
70SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
71SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
72SO ÷ 74SO	-	-	-	-	-
75SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
76SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-

Przyczyny ustalenia stref SO:

Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o cennych walorach przyrodniczych, zlokalizowanych poza obszarami zabudowy, w celu ochrony naturalnych ekosystemów i zachowania bioróżnorodności, a także ochrony terenów rolnych przed wprowadzaniem nowej zabudowy.

W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy, przeanalizowano możliwość uwzględnienia licznych wniosków do planu ogólnego dotyczące lokalizacji OZE, biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, ochronę krajobrazu i wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zawarte we wniosku do planu ogólnego). Na podstawie tej analizy wprowadzono profil dodatkowy umożliwiając w niektórych strefach SO lokalizację elektrowni wiatrowych lub słonecznych.

1.12. SK - STREFA KOMUNIKACJNA

Profil podstawowy:

- teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK ÷ 10SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
11SK		-	-	-	-
12SK, 13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
14SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	0,5	12	10	30
15SK ÷ 17SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
18SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
19SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej	0,6	6	60	20
20SK ÷ 22SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
23SK	-	1	10	100	-
24SK ÷ 27SK	-	1	4	100	-
28SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	1	6	20	60
29SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
30SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług	0,6	6	60	20

	gastronomii, teren zieleni urzędzonej				
31SK, 32SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urzędzonej	0,1	3	10	20

Przyczyny ustalenia stref SK i przyjętych standardów urbanistycznych:

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenach istniejących dróg klasy głównej (DK22 i DW188, odpowiednio strefa 11SK i 20SK), oraz istniejących dróg powiatowych klasy zbiorczej (m.in. 8SK, 10SK 21SK, 22SK) na istniejących terenach kolejowych (linia kolejowa nr 203, strefa 18SK). Ponadto strefy SK w mieście Debrzno wyznaczono na terenie placu miejskiego (14SK) oraz terenów obsługi komunikacji (zespoły garażowe – 24SK, 25SK i 26SK, parkingi – 19SK, 28SK, 30SK) i są one zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Zgodnie z art 13a ust 4 pkt 2 lit a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Są więc istotne dla prowadzenia inwestycji tam, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, a istniejące uwarunkowania nie wskazują na niezbędność sporządzenia planu miejscowego. Decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji i wskaźników zagospodarowania terenu określonych dla danej strefy funkcjonalnej, tj. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy nie większej niż maksymalna wysokość określona dla strefy planistycznej obejmującej teren, udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.*

Jest to sekwencja działań opartych o dane z dostępnych publicznie baz danych. Dla Gminy Debrzno informacje dotyczące budynków na terenie gminy pozyskano z geodezyjnych baz danych Ewidencji Gruntów i Budynków, z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Człuchowie stan na luty 2025.

Na podstawie algorytmu określonego w rozporządzeniu wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy oraz powierzchnię, o którą taki obszar można powiększyć.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem powiększenie obszaru może nastąpić poprzez rozszerzenie jego granic, jednocześnie obszar uzupełnienia zabudowy można dowolnie ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.

W Gminie Debrzno obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu wynosi 212,7 ha, maksymalna powierzchnia rozszerzenia to 67,96 ha.

Wyznaczony obszar OUZ, po analizie uwarunkowań, został zmodyfikowany poprzez poszerzenia głównie na terenach zlokalizowanych wzdłuż dróg, w pasie o zmiennej szerokości do 50m od krawędzi drogi a także na terenach zabudowy siedliskowej i gospodarstw rolnych, tak aby umożliwić: funkcjonowanie i ew. przekształcenia istniejącej zabudowy, lokalizację nowych inwestycji w ramach uzupełniania i poszerzania istniejących struktur zabudowy zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy.

Wyznaczone algorytmem powierzchnie OUZ ograniczono w strefach komunikacyjnych SK, na obszarach strefy otwartej SO w celu ochrony terenów rolniczych i przyrodniczych oraz na terenach innych stref w celu: kształtowania ładu przestrzennego poprzez koncentrację zabudowy, uzyskania proporcjonalnego kształtu terenów inwestycyjnych. Obszar OUZ został również ograniczony na terenach posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym na terenie Debrzna.

Ponadto dokonano drobnych korekt obszaru w celu wyrównania wyznaczonych powierzchni do granic nieruchomości, nadania im proporcjonalnych kształtów.

Ostatecznie wyznaczony obszar OUZ na terenie gminy Debrzno kształtuje się następująco:

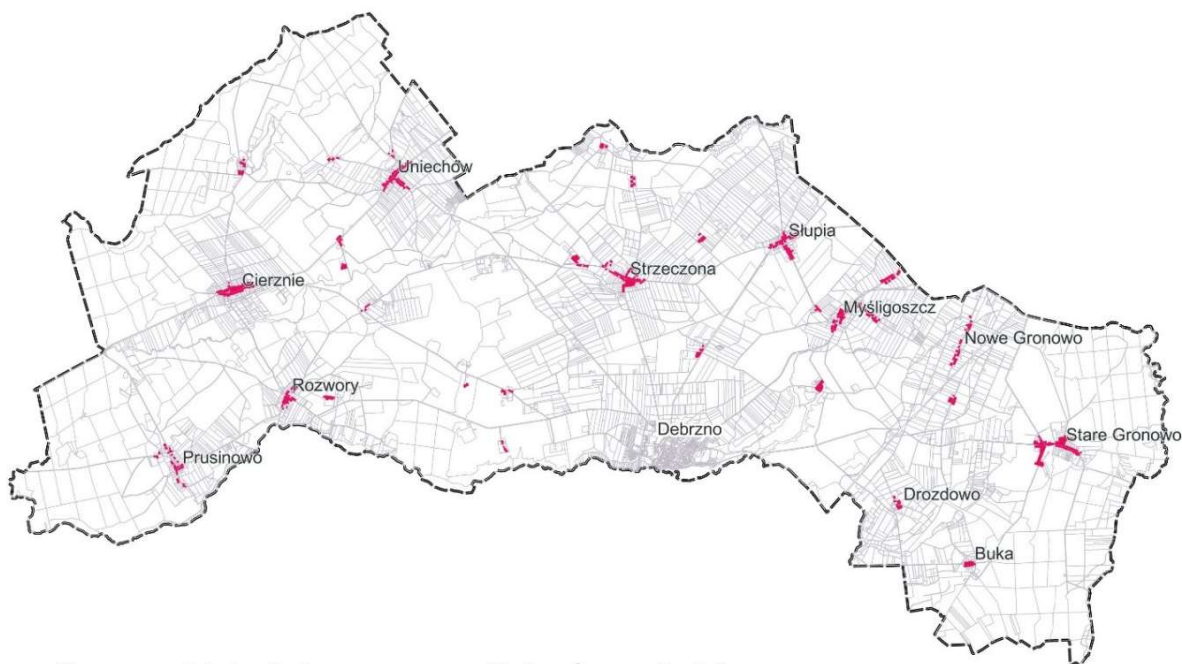
Powierzchnia OUZ wg algorytmu bez zmian – 78,7 ha,

Powierzchnia poszerzenia OUZ - 60,2 ha – mieści się w obliczonym limicie,

Razem obszary OUZ – 138,9 ha

Przyjęty obszar uzupełnienia zabudowy stanowi integralną część planu ogólnego przedstawioną w postaci danych przestrzennych, mapa poglądowa odzwierciedlająca rozmieszczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, stanowi część graficzną uzasadnienia.

Ryc. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym gminy Debrzno



Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Debrzno

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest jednym z obligatoryjnych etapów sporządzenia planu ogólnego. Ustawodawca wskazuje sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę oraz uzależnia możliwość wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową stosownie do tego zapotrzebowania oraz w korelacji do przyjętej chłonności terenów mieszkaniowych. Sposób szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę definiuje Rozporządzenie z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu. Zgodnie z rozporządzeniem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu obliczenia zapotrzebowania należy posłużyć się wzorem:

$$ZAP = M_{20} \cdot \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorami:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dane dotyczące prognozowanej liczby ludności zastosowane w poniższych obliczeniach pochodzą z opracowania GUS „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”, scenariusz główny (średni). Dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań pobrano ze strony BDL, stan na marzec 2025.

Dane:

$$M_{20} = 7051 \times 1,05 = 7403,55 \text{ tj. } 7404$$

$$PUM_0 = 223\,578 \text{ m}^2$$

$$P_0 = 26,4 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 22,5 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 20,8 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 26,4 - 2 \times 22,5 = 79,2 - 45 = 34,2 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 26,4 - 20,8 = 53,2 - 23 = 32 \text{ m}^2$$

Zgodnie z art. 3 ust 8 rozporządzenia w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca – P₂₀ obliczona wg wzoru, jest mniejsza niż 40m² na jednego mieszkańca, do dalszych obliczeń przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca, czyli **P₂₀ = 40.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \frac{\text{PUM}_0}{\text{P}_{20}} = 7404 - \frac{223\,578}{40} = 1814,55 \text{ tj. } \mathbf{1815 \text{ osoby}}$$

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, wobec tego suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Debrzno powinna zawierać się pomiędzy wartościami:

1271 a 2360 osób

4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ZABUDOWIE

Obowiązek obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wytyczne co do sposobu liczenia zawiera Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Chłonność terenów nie zabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych, następnie obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej. Jeśli bilans chłonności jest mniejszy niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową możliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

Wyliczone dla gminy Debrzno maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 2360 mieszkańców.

Zgodnie z art. 3 rozporządzenia jw. chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie,

- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w tym w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Chłonność wyznaczonych obszarów określono w oparciu o chłonność terenów zabudowanych w sposób zbliżony do planowanego w strefie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, biorąc pod uwagę, że wskaźniki planu ogólnego są ustalane dla wartości maksymalnych jakie występują lub mogą wystąpić na terenie, dla realnego oszacowania chłonności zbadano w oparciu o dane EGİB, średni dla obszaru miasta oraz terenów pozamiejskich, wskaźnik wykorzystania powierzchni zabudowy działki oraz określono wskaźnik udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni zabudowy na działce. Dla ostatecznego oszacowania chłonności terenów niezabudowanych posłużono się wzorem:

$$CH = Pow. \times Int.pog \times Pu \times Wm \times Ww / 40$$

Gdzie:

CH – chłonność terenów niezabudowanych wyrażona liczbie osób,

Pow. – powierzchnia terenów nie zabudowanych,

Int.pog – wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy ustalony w POG,

Pu – wskaźnik powierzchni użytkowej odzwierciedlający udział pow. użytkowej do powierzchni całkowitej budynku, określony zgodnie z praktyką projektowo-wykonawczą – 0,7.

Wm – wskaźnik udziału funkcji mieszkaniowej, wg zasad: dla terenów posiadających mpzp, dla których ustalono funkcje mieszane mieszkaniowo-usługowe wartość wskaźnika - 0,5, dla rezerw terenowych zlokalizowanych zwartej zabudowie w centrum Debrzna - 0,7, dla zabudowy zagrodowej - 0,35 (wskaźnik ustalony na podstawie danych EGİB średni udział zabudowy mieszkaniowej do powierzchni wszystkich budynków w gospodarstwie), dla zabudowy wielorodzinnej - 0,9, dla zabudowy jednorodzinnej – 1.

Ww – wskaźnik wykorzystania powierzchni zabudowy działki, odzwierciedlający charakter zagospodarowania terenów, liczony na podstawie rzeczywistego udziału zabudowy do powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowanych, o utrwalonym charakterze. Średnia wartość powierzchni zabudowy dla terenów mieszkaniowych miasta Debrno wynosi 28% tj. przyjęta wartość wskaźnika 0,28, dla terenów pozamiejskich odpowiednio 22% tj. wartość wskaźnika 0,22. Wartość wskaźnika dla terenów pozamiejskich liczone z wyłączeniem gospodarstw o dużym areale i o powierzchni zabudowy poniżej 10%, objęcie tego typu nieruchomości analizą obniżałoby znacząco wartość wskaźnika, nieadekwatnie do typu zabudowy jaki znajduje się w obszarach koncentracji zabudowy w poszczególnych miejscowościach.

40 - wskaźnik powierzchni użytkowej na mieszkańca.

Posługując się powyższą metodą w pierwszej kolejności oszacowano chłonność stref z zabudową mieszkaniową na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową objętych planami miejscowym – co dało liczbę mieszkańców 914. Następnie sprawdzono chłonność terenów w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy – na tych terenach chłonność wyniosła 70 osób. Łącznie chłonność terenów objętych mpzp i OUZ wynosi 984 osoby.

Biorąc pod uwagę, że maksymalne zapotrzebowanie (130%) wynosi 2360 i limit nie został wyczerpany, wskazano nowe tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o szacowanej chłonności 1209 mieszkańców.

W grupie tej mieszczą się tereny objęte planem miejscowym przeznaczone pod funkcje inne niż mieszkaniowe, lub zabudowę jednorodziną przewidziane do intensyfikacji wykorzystania. Dla tych terenów w ramach POG umożliwiono zmianę kierunku zagospodarowania, ustalając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ i wielorodzinną - SW. Są to tereny:

- teren przy ul Sportowej, przewidziany w mpzp pod zabudowę jednorodziną teraz w POG objęty strefą SW,
- teren przy narożniku ulic. Ogrodowej i Sportowej dotychczas przewidziany pod produkcję, usługi, składy i magazyny, w planie ogólnym ujęty w strefie SW,
- tereny zlokalizowane przy ul Parkowej, na jej przedłużeniu oraz tereny w rejonie ulic Gronowskiej i Sezamkowej w planie miejscowym wskazane jako tereny rolne oraz tereny zabudowy zagrodowej, aktualnie w POG objęte są strefą SJ.

Uruchomienie tych terenów pod wyznaczoną planem ogólnym zabudowę mieszkaniową będzie wymagało zmiany mpzp. Tereny te mają chłonność szacowaną na 995 mieszkańców.

Łączna chłonność w liczbie 2193 mieszkańców stanowi 120% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zestawienie chłonności terenów możliwych do zabudowy pod funkcje mieszkaniowe na terenie gminy Debrzno

Strefa	Chłonność rezerw w granicach MPZP	Chłonność rezerw w granicach OUZ	Chłonność rezerw wymagających zmiany MPZP	Chłonność rezerw na terenach poza MPZP i OUZ	Suma
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową – SZ (12,8 ha)	0	28	0	63	91
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ (75,58 ha)	798	42	337	151	1328
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW (4,8 ha)	116	0	658	0	774
RAZEM	914	70	995	214	2193

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DEBRZNO

Poniżej w tabeli zamieszczono uwarunkowania występujące na terenie gminy Debrzno mające wpływ na ustalenia POG Debrzno.

Dodatkowe informacje dotyczące poszczególnych uwarunkowań gminy zostały zamieszczone w opracowaniu: „*UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DEBRZNO opracowane na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy*”.

l.p.	Tematyka	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia uwarunkowania
1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	<p>Gmina Debrzno posiada Strategię Rozwoju Gminy do roku 2030 uchwaloną Uchwałą 12.LXXIII.2023 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 24 lutego 2023r.</p> <p>W zakresie gospodarki przestrzennej Strategia określa model funkcjonalno-przestrzenny gminy, oraz wskazuje obszary i kierunki interwencji.</p> <p>Cele operacyjne w zakresie gospodarki przestrzennej, jakie są dedykowane do uwzględnienia w ramach planu ogólnego to:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wyznaczenie terenu pod realizację szkoły ponadpodstawowej, ▪ wyznaczenie terenów inwestycyjnych, ▪ tworzenie przestrzeni targowych, ▪ wspieranie ochrony naturalnych terenów retencji wodnej i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ▪ podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie przed występowaniem suszy oraz zagrożeń powodziowych, ▪ utworzenie nowych terenów zielonych, ▪ wspieranie ochrony obszarów o unikatowych walorach przyrodniczych, ▪ rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków, ▪ budowa nowej stacji uzdatniania wody, ▪ przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, ▪ przygotowanie terenów pod nowe inwestycje deweloperskie, <p>Plan przedsięwzięć zawarty w rozdziale strategii poświęconej modelowi funkcjonalno-przestrzennemu gminy wskazuje następujące obszary i kierunki interwencji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rozwój infrastruktury turystycznej oraz bazy noclegowej w rejonach: Jeziora "Staw Miejski" w Debrznie, Jeziora „Żuczek” zarówno od strony Debrzna jak i miejscowości Boboszewo, w miejscowości Skowarnki, ▪ poszerzenie obszarów pod inwestycje, zwłaszcza w obrębie istniejącego Zielonego Parku Przemysłowego w Cierzniach oraz obszarów poprzemysłowych znajdujących się na terenie Debrzna, ▪ ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego w szczególności obiektów znajdujących się w Cierzniach, Uniechowie, Strzeczonie, Słupi, Starym Gronowie, Prusinowie i w Debrznie oraz pozostałości nieistniejących a ważnych kulturowo obiektów kościoła w Myśligrószy oraz zabudowań miejskich zniszczonych w trakcie II wojny światowej, ▪ rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej związana z uzbrojeniem działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną oraz wielorodziną ▪ budowa bazy lokali komunalnych, ▪ przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe na obrzeżach Debrzna, ▪ wyznaczenie obszarów pod rozwój odnawialnych źródeł energii, w postaci farm wiatrowych, biogazowni oraz farm 	<p>Przyjęte w planie ogólnym kierunki rozwoju wynikają ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Strategii Rozwoju Gminy Debrzno.</p> <p>W oparciu o te uwarunkowania nadano terenom odpowiednie strefy funkcjonalne, które pozwolą na osiągnięcie celów wyznaczonych w strategii rozwoju gminy.</p>

		<p>fotowoltaicznych, w okolicach Rozwórz, Uniechówka, Strzeżony oraz Debrzna wyznaczone w dokumentach planistycznych</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lokalizacja infrastruktury kulturalnej na terenie Uniechówka oraz Buchowa, ▪ rozbudowa bazy noclegowej w postaci pól namiotowych, campingów położonych nad zbiornikami wodnymi: Jezioro Gardzkie, Jezioro Wielkie, Jezioro Główno, Jezioro Kwieckie, Jezioro Jeziorno, Jezioro Żuczek, ▪ rozbudowa bazy noclegowej sezonowej i całorocznej w Debrznie nad Jeziorem Staw Miejski, Jeziorem Żuczek w Boboszewie, Jeziorem Wielkim w Skorowarnkach, dodatkowy rozwój bazy noclegowej jest planowany w oparciu lub adaptację lub przekształcenie obiektów istniejących na terenie Debrzna i Starego Gronowa 	
2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	<p>Obowiązujący w okresie sporządzania niniejszego opracowania Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 został uchwalony uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r. Dla obszaru gminy Debrzna wyzwaniem rozwojowym jest przeciwdziałanie zagrożeniom peryferyzacji i odpływu mieszkańców poprzez przełamywanie barier dostępności transportowej, podniesienie atrakcyjności osiedleńczej obszaru oraz wykorzystanie lokalnych potencjałów dla rozwoju przemysłu nieuciążliwego oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki.</p> <p>Kierunki polityki przestrzennej to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kształtowanie struktur osadniczych zgodnie z wymogami ładu przestrzennego tutaj jako przedsięwzięcie dedykowane gminie jest wskazana rewitalizacja obszarów zdegradowanych m.in. w Debrznie; • kształtowanie wysokiej jakości środowiska miejskiego; • racjonalizacja rozmieszczenia oraz poprawa dostępności infrastruktury społecznej i usług społecznych w tym dla ośrodków lokalnych zapewnienie minimalnego programu usług publicznych, właściwego dla rangi oraz obszaru obsługi poszczególnych ośrodków, obejmującego koncentrujące w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania usługi podstawowe w zakresie: a) edukacji i zorganizowanej opieki nad dziećmi do lat trzech (klub dziecięcy, żłobek, przedszkole oraz inne formy wychowania przedszkolnego, szkoła podstawowa wraz z bazą sportową), b) ochrony zdrowia (przychodnia/gabinet podstawowej opieki zdrowotnej), c) kultury (świetlica, dzielnicowy/wiejski dom kultury, biblioteka), d) sportu i rekreacji (place zabaw, urządzone tereny zieleni, boiska wielofunkcyjne), e) pomocy i integracji społecznej (środowiskowy dom samopomocy, dzienny dom pobytu, dom pomocy społecznej, świetlica środowiskowa, punkt konsultacyjny, centrum interwencji kryzysowej), f) poradnictwa obywatelskiego oraz aktywizacji społecznej (punkt doradztwa obywatelskiego, dom sąsiedzki, uniwersytet trzeciego wieku); • kształtowanie struktur przestrzennych umożliwiających tworzenie nowych i trwałych miejsc pracy, w tym: generowanie bodźców rozwojowych i wspieranie funkcji gospodarczych zwłaszcza w ośrodkach o niskim poziomie rozwoju oraz umiarkowanym potencjale rozwojowym tutaj m.in. wskazane jest Debrzno oraz dywersyfikacja struktur zatrudnienia poprzez wspieranie rozwoju usług rynkowych, zapewniających nowe miejsca pracy zwłaszcza w miastach o dużym udziale zatrudnionych w rolnictwie m.in. w Debrznie; 	<p>POG Debrzno uwzględnić zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wyznaczenie strefy komunikacyjnej SK w przebiegu istniejących dróg o znaczeniu wojewódzkim nr 188 i ponadregionalnym nr 22. 2. wyznaczenie strefy komunikacyjnej SK w przebiegu istniejącej drogi kolejowej nr 212/Z 203/N/1 3. wyznaczenie stref otwartych SO i ograniczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę na terenach obszar Natura 2000, obszar uchronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody oraz obszarów projektowanych korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym (tereny związane z dolinami rzek Debrzynka, Chrząstowa, Łobzonka, Kamionka).

		<ul style="list-style-type: none"> • wzmacnianie całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo -kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne, w tym kształtowanie ponad regionalnych i regionalnych tras rowerowych oraz wykorzystanie turystyczne zasobów i walorów kulturowych regionu poprzez rozwój infrastruktury turystycznej w miejscowościach położonych na szlakach kulturowych m.in. na szlaku drewnianych obiektów sakralnych Kaszub obejmującym położone w gminie Debrzno miejscowości: Cierznie, Słupia, Strzeczona, Uniechów; • kształtowanie racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowanej w tym zlokalizowanych na terenie gminy dróg nr 22,188 oraz drogi kolejowej nr 203, • zwiększanie stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych w tym: lokalizacja instalacji na biomasę i biogaz na terenach wiejskich między innymi w powiecie człuchowskim, oraz instalacji słonecznych; • zachowanie i odtwarzanie środowiska przyrodniczego i jego spójności w tym ochrona Doliny Debrzynki, Doliny Chrzęstowej, leśnego łącznika dolin Debrzynki i Kamionki, otoczenie doliny Kamionki; • ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznym; • ograniczenie emisji zanieczyszczeń środowiska w tym budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ściekowych powyżej 200RLm oraz budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz budową układów tłocznych m.in. w Debrznie. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa na terenie gminy planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym to pakiet działań wzmacniających korytarz transportowy południowy – rozbudowa DW nr 188 na odcinku Człuchów-Debrzno. 	
3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	<p>W granicach gminy Debrzno łączna powierzchnia objęta różnymi formami ochrony przyrody wynosi 1679,64 ha, co stanowi zaledwie 7,50 % powierzchni gminy.</p> <p>Poszczególne obszary chronione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obszar Natura 2000 Dolina Szczyry - 96,52ha, Obszar został powołany Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 lutego 2022 w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Szczyry PLH220066 (Dz. U. z 2022 r. poz. 508) w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt. • Obszar Natura 2000 Dolina Łobżonki - 20,48ha, Obszar został powołany Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Łobżonki PLH300040 (Dz. U. z 2022 r. poz. 657) w celu trwałej ochrony: siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i gatunków zwierząt • rezerwat Miłachowo - 3,84ha, Celem ochrony w rezerwacie „Miłachowo” jest zachowanie mozaiki ekosystemów występujących na zboczu doliny Debrzynki: ciepłolubnych łąk i okrajków oraz innych ekosystemów łąkowych. • Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Debrzynki - 1562,65 ha Celem ochrony jest zachowanie w stanie niezmienionym naturalnych ekosystemów hydrogenicznyc dna doliny zalewowej i jej erozyjnych krawędzi oraz ich specyfiki krajobrazowej, charakterystycznej dla dolin terenu Pojezierza Południowopomorskiego. • Obszar Natura 2000 Dolina Debrzynki 	<p>Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części gminy w formach ochrony przyrody i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.</p> <p>Dla obszarów Natura 2000 i rezerwatu wyznaczono strefę otwartą SO.</p> <p>Dla obszaru chronionego krajobrazu wyznaczono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strefę otwartą SO, • Strefę zieleni i rekreacji SN, • Strefę infrastruktury SK, • Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ (trzy tereny z istniejącą zabudową), • Strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną SJ (wyłącznie jako zabudowa letniskowa -mpzp). <p>Parametry dla ww. stref uwzględniają położenie terenu</p>

		<p>Obszar został powołany Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Debrzynki PLH300047 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2306) w celu trwałej ochrony: siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i gatunków zwierząt. Na obszarze gminy znajduje się 81 pomników przyrody. Wszystkie pomniki to drzewa.</p>	<p>w obszarach chronionego krajobrazu.</p>
4	<p>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50m od stopy wału</p>	<p>Obszar szczególnego zagrożenia powodzią pokrywa się z obszarem tzw. „wody stuletniej”, gdzie prawdopodobieństwo powodzi wynosi 1%. Powierzchnia lądowa, na której ryzyko powodzi 1% występuje, wynosi 5,35 ha i stanowi 0,024% powierzchni gminy.</p>	<p>Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które ujęte zostały w strefie planistycznej otwartej SO, nie dopuszczając tym samym do lokalizacji na ww. obszarach nowych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.</p>
5	<p>Obszary gruntów zmeliorowanych</p>	<p>Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych w gminie Debrzno wynosi 1135,47 ha. Największe powierzchnie gruntów zmeliorowanych, występują w obrębie Stare Gronowo (138,55 ha), Drozdowo (138,78 ha), Słupia (120,74 ha), Myśligruszcz (116,73 ha), Strieczona (110,73 ha), a najmniejsze w obrębie Rozwory (33,76 ha).</p>	<p>Zapisy planu ogólnego gminy nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Na obszarach zmeliorowanych pól uprawnych wyznaczono głównie strefy otwarte SO. W przypadku miejscowości Cierznie grunty zmeliorowane znajdują się również w strefie gospodarczej SP. Plan ogólny uwzględnił w tym przypadku zapisy mpzp.</p>
6	<p>Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy</p>	<p>W granicach gminy Debrzno rozpoznano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 osuwisk <p>Wśród udokumentowanych na tym obszarze form osuwiskowych 8 zaklasyfikowano jako okresowo aktywne, natomiast pozostałe 5 - jako nieaktywne. Osuwiska występują przeważnie na południowych, zachodnich i wschodnich krańcach obszaru gminy, głównie w zboczach dolin rzecznych (Debrzynki, Chrząstowej i Szczyry) oraz niewielkich rozcięć erozyjnych. Wszystkie zinwentaryzowane osuwiska znajdują się głównie w obszarach leśnych, w znacznej odległości od jakiegokolwiek infrastruktury - nie stwarzają zatem poważnego zagrożenia dla funkcjonowania człowieka.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 terenów zagrożonych ruchami masowymi. <p>Tereny zagrożone mchami masowymi wyznaczono w południowej, zachodniej i wschodniej części gminy. Charakteryzują się one obecnością stromych, nierównych stoków. W obrębie stoków występują także drobne zsuwy i lokalne ślady spęływania. W przypadku terenu o nr 21642 położonego w Debrznie, jego wyznaczenie miało również przyczyny antropogeniczne.</p>	<p>Na terenach osuwisk i zagrożonych występowaniem ruchami masowymi ziemi w POG Debrzno nie przewiduje się lokalizacji terenów pod zabudowę. Dla większości przedmiotowych terenów plan ustala strefę otwartą SO. Wyjątek stanowi teren położony w mieście Debrzno zagrożony ruchami masowymi dla którego w przeważającej części ustalono strefę zieleni i rekreacji SN, ale także obejmuje ona niewielki fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną SW, oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną SJ. Plan ogólny uwzględnił w tym przypadku zapisy mpzp.</p>

7	Strefy ochronne ujęć wody	Zbiorowe zaopatrzenie w wodę w gminie Debrzno odbywa się z dziewiętnastu studni zorganizowanych w jedenaście ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w Mieście Debrzno oraz w miejscowościach: Strzeczona, Myśligruszcz, Nowe Gronowo, Stare Gronowo, Rozwory, Cierznie, Słupia i Uniechów. Ujęcia posiadają ustanowione decyzjami strefy ochrony bezpośredniej. Ujęcia są wyposażone w stacje uzdatniania wody. Strefy ochrony bezpośredniej są wygradzone i wyłączone z wszelkiego użytkowania nie związanego z obsługą ujęcia.	Strefy ochronne ujęć wody zlokalizowane w mieście Debrzno znajdują się w planie ogólnym w strefie zieleni i rekreacji SN i strefie usługowej SU. Plan ogólny uwzględnił w tym przypadku zapisy mpzp. W miejscowościach Słupia, Strzeczona, Rozwory, Cierznie i Stare Gronowo znajdują się one w strefie zabudowy zagrodowej SZ, w Myśligruszczu w strefie otwartej SO i strefie infrastruktury SI, w Nowym Gronowo w strefie infrastruktury SI, w Uniechowie w strefie usługowej SU. Ustalenia POG Debrzno uwzględniają lokalizację ujęć wody, gdyż w każdej ze stref można lokalizować infrastrukturę techniczną.
8	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, oraz udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Według Bilansu zasobów złóż kopalni w Polsce wg stanu na 31 XII 2023 r. w granicach gminy Debrzno znajdują się cztery złoża: trzy piasków i żwirów (Skowarnki II, Skowarnki III, Stare Gronowo) i jedno złożo (o dwóch polach) surowców ilastych (Buszkowo - pole A i B). Dla złoża kruszywa Skowarnki II i Skowarnki III decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego został wyznaczony teren i obszar górniczy.	Dla terenu i obszaru górniczego Skowarnki II i Skowarnki III POG Debrzno wyznacza strefy górnictwa oznaczone symbolem SG, które umożliwiają realizację wydanych decyzji koncesyjnych.
9	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	W gminie Debrzno znajduje się 10 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego: <u>Debrzno:</u> 1. Nr rejestru A-97 : miejskie mury obronne z 2 poł. XIV w., gotyckie, kamienne, 2. Nr rejestru A-1633 : kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, 3. Nr rejestru A-2032 : willa wraz z jej podziemnymi częściami oraz działka 99/2, ul. Królewska 7, <u>Cierznie:</u> 4. Nr rejestru A-52 : chata podcieniowa i budynek gospodarczy z XVIII w., 5. Nr rejestru A-95 : kościół filialny pw. św. Piotra i Pawła z XVIII w. wraz z otoczeniem, <u>Strzeczonie</u> 6. Nr rejestru A-103 : kościół filialny pw. św. Wawrzyńca z XVIII w. wraz z otoczeniem, <u>Słupia</u> 7. Nr rejestru A-178 : kościół filialny pw. św. Michała Archanioła z pocz. XVIII w. wraz z otoczeniem, <u>Stare Gronowie</u> 1. Nr rejestru A-409 : Zespół dworsko-parkowy (dwór, park, pawilony ogrodowe) z poł. XIXw., <u>Uniechów</u> 2. Nr rejestru A-390 : kościół parafialny pw. św. Bartłomieja Apostoła z wieżą kościelną z 1741r. wraz z otoczeniem, <u>Prusinowo</u> 3. Nr rejestru A-1910 : kościół filialny pw. Matki Boskiej Królowej Polski wraz z gruntem pod kościołem stanowiącym część działki nr 51, neogotycki z 1901r.	Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków. Ponadto dla ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady określone w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

		<p>Ponadto, występuje jeden zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego.</p> <p><u>Myśligoszcz</u></p> <p>1. Nr rejestru zabytków C-37: Grodzisko nizinne, pierścieniowate, średniowieczne, stanowisko archeologiczne: nr AZP 28-31/17</p> <p>Dodatkowo na obszarze miasta i gminy Debrzno znajduje wiele stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską oraz wymagających objęcia ochroną.</p> <p>W wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się również 86 obiektów w mieście Debrzno (m.in. domy, kamienice, szkoły, sąd, młyn z zagrodą młynarską), dwór w Boboszewie, zespół dworsko-folwarczny w Bolesławowie, 14 obiektów w Cierznie - głównie domy mieszkalne, zespoły folwarczne w Gniewnie i Jeleńcu, gorzelnia w Kamieniu, młyn w Nierybiu, zespół młyński w Pędziszewie, 9 domów w Rozworach, zespół folwarczny i szkoła w Skowarnkach, zespół folwarczny i dom w Słupi, kościół i wieża oraz 2 zespoły folwarczne i 3 domy w Starym Gronowie, ponadto dzwonnica, budynek mieszkalny i szkoła w Strzeczonie. Ponadto w gminie Debrzno w wojewódzkiej ewidencji zabytków znajduje się również 19 cmentarzy (głównie katolickie i ewangelickie) oraz dwa parki (w Kamieniu i Gniewnie).</p>	
10	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	<p>W granicach gminy Debrzno znajdują się tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu tj. Ministra Infrastruktury, który wydał decyzję nr 14 z dnia 18 września 2020r. (DZ.U. z 2020 r., poz.38) w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z ww. decyzją Ministra Infrastruktury granice działek ewidencyjnych stanowią jednocześnie granice terenów zamkniętych.</p> <p>Zestawienie działek, dla których ustalono teren zamknięty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drozdowo dz. nr 151 (3,94 ha), • Myśligoszcz dz. nr 315 (3,0 ha), • Nowe Gronowo dz. Nr 107 (11,7100 ha) 	<p>Dla terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu POG Debrzno wyznacza strefę komunikacji SI.</p>
11	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	<p>Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji opisano, jako obszary wskazane do rewitalizacji.</p> <p>Nie wyznacza się obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji.</p> <p>W gminie Debrzno brak jest gruntów zdegradowanych i zdewastowanych, które utraciły wartości użytkowe i przyrodnicze m.in. na skutek zmiany lub pogorszenia się stanu środowiska, działalności przemysłowej lub niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej.</p>	<p>Na obszarach rewitalizacji w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych obszarów celów środowiskowych, gospodarczych a przede wszystkim społecznych.</p>
12	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	<p>Gmina Debrzno posiada Lokalny Program Rewitalizacji gminy Debrzno na lata 2016-2022, uchwalony Uchwałą Nr 73.LVIII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 16 października 2017r.</p> <p>Dokument ten identyfikuje obszar zdegradowany i wskazuje obszar rewitalizacji, ponadto zawiera wieloletni program działań prowadzących do wyprowadzenia obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego.</p> <p>W efekcie analiz przeprowadzonych w ramach programu rewitalizacji jako obszar zdegradowany wskazano stare miasto - centralną część miasta (która pokrywa się z historycznym centrum).</p> <p>Obszar ten ma łączną powierzchnię 16,9 ha co stanowi 2,14 % powierzchni miasta Debrzno i 0,071% powierzchni całej gminy Debrzno. Wg danych z roku 2015 obszar ten zamieszkuje 742 osoby co stanowi 14,7 % mieszkańców miasta i 6,8 % mieszkańców całej gminy.</p>	<p>Obszar zdegradowany, przeznaczony do rewitalizacji znajduje się w mieście Debrzno.</p> <p>Na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych obszarów celów środowiskowych, gospodarczych a przede wszystkim społecznych.</p>

		<p>Obszar zdegradowany śródmieścia charakteryzuje się dużym stopniem degradacji przestrzeni, a także relatywnie niewielką powierzchnią terenów zielonych i prawie zupełnym brakiem terenów rekreacyjnych.</p> <p>Analiza danych pokazuje, że głównym problemem jest w tym przypadku po pierwsze brak spójnej koncepcji zagospodarowania śródmieścia, ale także ogólna niska estetyka i funkcjonalność przestrzeni publicznych oraz prywatnych.</p> <p>Lokalny Program Rewitalizacji gminy Debrzno wskazuje najistotniejsze szanse dla obszaru rewitalizacji, a mianowicie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. możliwość wykorzystania zaplecza instytucjonalnego (biblioteka, Centrum Kultury, Sportu i Turystyki) do poszerzania oferty usług społecznych i kulturalnych (wzmocnienie potencjału instytucjonalnego w zakresie edukacji, kultury oraz rozrywki, które pozytywnie wpływać będzie na zmniejszanie skali negatywnych zjawisk społecznych). 2. możliwość wykorzystania potencjału historycznego centrum miasta oraz do kształtowania funkcji reprezentacyjnej oraz turystycznej (w tym przyciąganie inwestycji na obszar rewitalizacji, w szczególności w sferze usług na rzecz ludności, w tym usług wzmacniających potencjał turystyczny). 3. powiązanie funkcjonalno-przestrzenne centrum miasta z otoczeniem (m. in. przebieg drogi wojewódzkiej), w tym pełnienie przez centrum ważnych funkcji usługowych a zwłaszcza handlowych. 4. zaangażowanie w proces rewitalizacji podmiotów prywatnych (wspólnot mieszkaniowych, właścicieli obiektów mieszkalnych, usługowych, przedsiębiorców) oraz mieszkańców – zwłaszcza w podnoszenie stanu technicznego tych obiektów oraz ogólnej estetyki. Działania te poprzez wykorzystanie istniejących zasobów dziedzictwa historycznego, wzmacniają tożsamość lokalną, potencjał turystyczny i gospodarczy gminy, a jednocześnie wpływają pozytywnie na sferę społeczną. 	Plan ogólny uwzględnił w tym przypadku również zapisy mpzp.
13	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III	<p>W gminie Debrzno użytki rolne z wyłączeniem gruntów rolnych pod wodami, stanowią 65,05% jej powierzchni.</p> <p>Największe powierzchnie gruntów wysokich klas bonitacyjnych (I, II, PsII, RIIa, RIIb) występują w obrębie Słupia i Uniechów.</p> <p>Udział gruntów klas I-III w łącznej powierzchni gruntów rolnych w obrębach przedstawia się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Słupia - 58,67 % • Uniechów - 31,25 % • Miasto Debrzno - 13,44 % • Grzymistaw - 12,28 % • Cierznie - 10,76 % • Rozwory - 10,34 % • Strieczona - 5,28 % • Myśligoszcz - 4,16 % • Prusinowo - 3,86 % • Stare Gronowo - 2,16 % • Nowe Gronowo - 2,07 % 	Plan ogólny w przeważającej większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą SO lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ w przypadku istniejących zabudowań.
14	Grunty leśne	<p>Grunty zaliczane do użytków leśnych (Ls) zajmują powierzchnię 6384,56 ha, co stanowi 28,51% powierzchni gminy Debrzno.</p> <p>Lesistość w poszczególnych obrębach jest mocno zróżnicowana.</p> <p>W obrębie Nowe Gronowo użytki leśna w ogóle nie występują, podczas gdy w obrębie Buka stanowią 78,5% powierzchni.</p> <p>W obszarze objętym opracowaniem, część lasów została uznana za lasy ochronne, ponieważ chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, lub wierzchnią warstwę gleby.</p>	Użytki leśne oznaczone symbolem Ls znalazły się w przeważającej części w strefie planistycznej otwartej SO, bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.
15	Rozmieszczenie istniejących i	Placówki oświatowe	Rozmieszczenie infrastruktury społecznej uwzględniono

<p>planowanych obiektów infrastruktury społecznej, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu</p>	<p>Obecna sieć placówek edukacyjnych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Debrzno obejmuje placówki szkoły podstawowej, w ramach, których funkcjonują klasy I-VIII. Gmina pozostaje organem prowadzącym dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Szkoły Podstawowej w Debrznie, ul. Królewska 8, 77-310 Debrzno, • Szkoły Podstawowej w Myślągoszczy, Myślągoszcz 42, 77-310 Debrzno, • Szkoły Podstawowej w Starym Gronowie, Stare Gronowo 1, 77-310 Debrzno, • Szkoły Podstawowej w Uniechowie, Uniechów 16, 77-310 Debrzno • Przedszkola Miejskiego im. Jana Brzechwy, ul. Ogrodowa 20, 77-310 Debrzno, • Żłobka Gminnego w Debrznie, ul. Ogrodowa 20A, 77-310 Debrzno <p>Na obszarze Gminy nie funkcjonują szkoły ponadpodstawowe, jak również placówki opiekuńczo-edukacyjne działające poza publicznym systemem.</p> <p>Placówki ochrony zdrowia i pomocy społecznej W Rejestrze Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą na terenie Gminy Debrzno, wpisane są dwa podmioty prowadzące praktykę lekarską, zapewniające dostępność do poradni podstawowej opieki zdrowotnej, medycyny rodzinnej. Należą do nich: - NZOZ „ALMUS” sp. z o.o., ul. Strzelecka 2, 77-310 Debrzno, - „ALMUS REHABILITACJA” sp. z o.o., ul. Strzelecka 2, 77-310 Debrzno.</p> <p>Na terenie gminy funkcjonują dwie apteki, w Debrznie przy ul. Tadeusza Kościuszki 3 oraz przy Strzeleckiej 2.</p> <p>Placówki kulturowe Podmiotem realizującym zadania własne Gminy Debrzno, w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury jest Centrum Kultury Sportu i Turystyki w Debrznie, z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 2 w Debrznie. W skład Centrum Kultury Turystyki i Sportu w Debrznie wchodzi również inne podmioty organizujące działalność kulturalną na terenie Gminy, są to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biblioteka przy CKTiS w Debrznie, • filia biblioteki w Starym Gronowie, • Kino za Rogiem w Debrznie, • Ośrodek Rekreacyjno- Wypoczynkowy nad jeziorem Żuczek, • Stadion Miejski w Debrznie, oraz • świetlice wiejskie w miejscowościach: Boboszewo, Cierznie, Myślągoszcz, Nowe Gronowo, Prusinowo, Rozwory, Skowarnki, Słupia, Stanisławka, Stare Gronowo, Strieczona, Uniechów, Buka, Drozdowo, Główna. 	<p>wyznaczając odpowiednie strefy planistyczne, tj. strefy usługowe SU (np. obiekty publiczne), strefy zieleni i rekreacji SN (np. obiekty sportowo-rekreacyjne), czy też strefy wielofunkcyjne, które mogą realizować obiekty usługowe w ramach stref z zabudową jednorodziną SJ lub wielorodzinną SW.</p>
---	--	---

16	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej , wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	<p>W Gminie Debrzno na infrastrukturę transportową składają się: sieci drogowe oraz kolejowe.</p> <p>Sieć drogową stanowią drogi publiczne kategorii: krajowej, wojewódzkiej, powiatowej i gminnej.</p> <p>Drogą krajową przebiegającą przez obszar Gminy Debrzno jest DK 22 relacji Grzechotki (przejście graniczne z Rosją) – Kostrzyn nad Odrą (przejście graniczne z Niemcami). Odcinek przebiegający przez Gminę Debrzno wynosi ok. 12,5 km</p> <p>Do dróg wojewódzkich przebiegających przez obszar Gminy Debrzno należy DW 188 relacji Piła (woj. wielkopolskie) – Człuchów (woj. pomorskie), Przez gminę Debrzno przebiega odcinek o długości ok. 8,5 km.</p> <p>Natomiast do dróg powiatowych przebiegających przez obszar Gminy Debrzno należą:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nr 2542G, Uniechów - Skowarnki, • nr 2550G Buszkowo - Prusinowo - Rozwory - Debrzno (ul. Królewska) • nr 2549G Cierznie – Rozwory, • nr 2547G Uniechów - Debrzno (ulica bez nazwy), • nr 2546G Barkowo - Debrzno (ul. Miodowa – Królewska – Niepodległości), • nr 2552G Debrzno (ul. Młynarska) – Słupia – Mysłigoszcz, • nr 2557G Mosiny-Stare Gronowo • nr 2559G Nowe Gronowo - DP nr 2557G, • nr 2561G Debrzno (ul. Gronowska) - Stare Gronowo (Lutówko), <p>Ponadto, przez południowo- wschodnią część Gminy Debrzno przebiega linia kolejowa nr 203 Tczew – Kostrzyn, jednakże na odcinku przebiegającym przez gminę nie są zlokalizowane żadne przystanki, czy też stacje pasażerskie.</p>	<p>Dla korytarzy drogowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego DK22, • drogi wojewódzkiej klasy głównej DW188, • dróg powiatowych klasy zbiorczej <p>POG Debrzno ustala strefy komunikacji SK.</p> <p>Plan wydziela też strefę komunikacji SK dla przebiegu linii kolejowej nr 203 relacji Tczew – Kostrzyn.</p> <p>Ustalenia POG Debrzno uwzględniają lokalizację pozostałej infrastruktury transportowej np. dróg gminnych i wewnętrznych, gdyż w każdej ze stref planistycznych w profilu podstawowym jest dopuszczona ich lokalizacja.</p>
17	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej , wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	<p><u>Gospodarka wodno- kanalizacyjna</u></p> <p>Gmina Debrzno odznacza się bardzo wysokim, blisko 100% stopniem zwodociągowania. Podobnie wysoki, ponad 80% odsetek mieszkańców gminy posiada dostęp do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Cały obszar Gminy Debrzno objęty jest aglomeracją ściekową, spełniającą warunki zgodności z dyrektywą dotyczącą oczyszczania ścieków komunalnych (91/271/EWG).</p> <p><u>Sieć gazowa i ciepłownictwo</u></p> <p>Gmina Debrzno nie jest obszarem, w którym świadczona jest usługa dystrybucji gazu. W związku z powyższym zaopatrzenie w gaz możliwe jest wyłącznie w ramach systemów indywidualnych.</p> <p>Na terenie Gminy Debrzno scentralizowane systemy ciepłownicze wstępują jedynie w Debrznie. Przeważa system źródeł lokalnych ogrzewających obiekty, w które są wbudowane lub obiekty sąsiadujące. Znajdujące się na terenie gminy kottownie lokalne opalane są węglem, olejem oraz biomasą i zaopatrują w ciepło zakłady handlowo-usługowe.</p> <p><u>System gospodarowania odpadami</u></p> <p>Zadanie związane z obsługą gospodarki odpadami na terenie Gminy Debrzno odbywa się w następujących formach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • segregacja prowadzona przez mieszkańców, tzw. segregacja „u źródła”, • segregacja w Punkcie Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na terenie Gminy, w miejscowości Grzmisław. 	<p>Ustalenia POG Debrzno uwzględniają lokalizację obiektów infrastruktury technicznej. Dla terenu PSZOK w miejscowości Grzmisław ustalono strefę infrastruktury SI.</p> <p>Ponadto, w każdej ze stref planistycznych w profilu podstawowym jest dopuszczona lokalizacja infrastruktury technicznej.</p>
18	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zarząd Województwa Pomorskiego w dniu 4 września 2018 roku podjął uchwałę nr 940/360/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa pomorskiego. Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na stronie Pomorskiego Biura Planowania Regionalnego w lutym 2025 zakończył się etap opiniowania	W planie ogólnym nie było potrzeby do uwzględniania krajobrazów priorytetowych.

		<p>projektu audytu krajobrazowego przez organy wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kolejnym krokiem po opiniowaniu oraz rozpatrzeniu otrzymanych uwag wraz z wprowadzeniem zmian, wynikających z uwzględnienia uwag, będzie proces konsultacji społecznych, które wstępnie zaplanowano na marzec i kwiecień 2025 roku.</p> <p>Z projektu audytu krajobrazowego (wersja z 02.2025r.) wynika, że na terenie gminy Debrzno nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych</p>	
19	ekofizjografia	<p>Uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe oraz obecne formy zagospodarowania, przeanalizowano obszar gminy pod kątem do wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych. Proponuje się wprowadzenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> •strefy otwartej: <ul style="list-style-type: none"> o w obszarze lasów, o w granicach obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody o na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o w obszarze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz w strefie ok 20 m w ich sąsiedztwie. •strefy górnictwa w obszarze złóż kopalin i terenów górniczych. <ul style="list-style-type: none"> o strefa produkcji rolniczej w obszarze gleb zaliczanych do klas I-III. •pozostałych stref – według potrzeb mieszkańców, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. 	<p>Zapisy planu ogólnego uwzględniają wytyczne zawarte w ekofizjografii odnośnie wprowadzenia stref planistycznych adekwatnie do uwarunkowań przyrodniczych, środowiskowych, przestrzennych oraz obecnych form zagospodarowania. Wprowadzono m.in. strefy: SO, SG, SZ, SJ, SW.</p>
20	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	<p>Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, wobec tego suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Debrzno powinna zawierać się pomiędzy wartościami: 1271 a 2360 osób</p>	<p>Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SR.</p>