

**UCHWAŁA NR XXVIII/202/2026
RADY MIEJSKIEJ DĘBNA**

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska Dębna uchwala, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Dębna analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dębno, zaopiniowaną przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Dębnie stwierdza się:

- 1) aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno zatwierdzonego uchwałą nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 marca 2023 roku;
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszarów na terenie gminy Dębno.

§ 2. Przyjmuje się „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno”, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dębna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Mazurowski

**Ocena aktualności studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Dębno oraz miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego na terenie
gminy Dębno**



Załącznik do uchwały
Nr XXVIII/2022/2026
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Opracował:
dr WITOLD ANDRZEJCZAK



AKWADRAT Sp. z o.o., Gorzów Wlkp., 2025

Spis treści

1.	Wstęp.....	3
1.1.	Podstawy formalno-prawne	3
1.2.	Cel opracowania.....	3
1.3.	Metodologia i zakres opracowania	4
1.4.	Dane wejściowe	5
2.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	6
2.1.	Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian	6
2.2.	Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa.....	7
2.3.	Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego	12
2.4.	Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium.....	13
3.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
3.1.	Charakterystyka planów miejscowych.....	14
3.2.	Charakterystyka planów miejscowych w opracowaniu	22
3.3.	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	23
3.4.	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium.....	27
3.5.	Analiza techniczna planów miejscowych	29
3.6.	Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych.....	29
4.	Analiza decyzji administracyjnych	34
4.1.	Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.....	34
4.2.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	41
5.	Podsumowanie.....	45
5.1.	Wnioski z dokonanych analiz	45
5.2.	Zakres niezbędnych aktualizacji studium.....	46
5.3.	Wieloletni program sporządzania planów	47
	Spis tabel.....	48
	Spis rycin	48
	Spis zastosowanych skrótów	49
	Spis załączników graficznych	50

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne

Podstawę prawną niniejszej analizy stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej także „ustawą o PiZP”. Przedmiotowy artykuł brzmi:

W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Jednocześnie ust. 2 mówi:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

Z uwagi na obowiązujące przepisy przejściowe, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 1688), do czasu uchwalenia planu ogólnego w danej gminie przez „plan ogólny” należy rozumieć dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ ostatnia ocena aktualności w przypadku gminy Dębno miała miejsce w 2018 r. (zakończona w lipcu, uchwalona we wrześniu), to okres dokonanych analiz istotnie wykracza poza okres jednej kadencji Rady Miejskiej i obejmuje zasadniczo czas od sierpnia 2018 r. do grudnia 2025 r. W niektórych przypadkach (tj. analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego, analiza decyzji administracyjnych) ocena objęła dane od początku 2018 r.

1.2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest weryfikacja i ewentualna rewizja dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne a także dynamika uwarunkowań

zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają dokonania zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku spójności prowadzonej polityki przestrzennej.

Dlatego istotne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (tj. studium i planach miejscowych), a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych. Efektem finalnym analiz jest szereg wniosków generalnych oraz wieloletni plan sporządzania lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Metodologia i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje swoim zakresem trzy główne grupy zagadnień, które zostały scharakteryzowane poniżej:

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego studium. Następnie dokonano analiz zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami ustawy o PiZP, a także wszystkie istotne zmiany prawa jakie mają wpływ na zakres ustaleń studium. W dalszej kolejności zbadano zgodność studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (PZPWZ).

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podstawą analiz w tej grupie było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych przyjętych przez Radę Miejską w Dębnie od dnia 1 sierpnia 2018 r. Opisano m.in. następujące cechy poszczególnych dokumentów: położenie, powierzchnia, dokonane zmiany, dominujące przeznaczenie terenu oraz zakres realizacji przyjętych założeń. Scharakteryzowano również plany miejscowe będące w opracowaniu (procedury w toku). Następnie dokonano analiz zgodności planów z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę te same kryteria co w przypadku studium. Kolejnym krokiem było zbadanie zgodności planów z obowiązującym studium. Ostatnim elementem była analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planu miejscowego.

Rozmieszczenie wszystkich charakteryzowanych planów – sporządzonych oraz w opracowaniu, a także obszary wnioskowane, zostały przedstawione na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej analizy. Rozmieszczenie obszarów wnioskowanych oraz objętych uchwałami intencyjnymi zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 3.

Analiza decyzji administracyjnych

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji lokalizacyjnych tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (DWZiZT), a w mniejszym stopniu także decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (DULICP). Analizy zostały dokonane na podstawie rejestrów decyzji sporządzonych dla lat 2018-2025, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (wg lokalizacji, zakresu prac budowlanych i kategorii obiektu).

Lokalizacja części decyzji (dla instalacji OZE) została wskazana na załączniku graficznym nr 3, natomiast szczegółowa metodologia została przedstawiona w paragrafie dotyczącym zagadnienia.

1.4. Dane wejściowe

Wszystkich analiz dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobie Urzędu Miejskiego w Dębnie. Podkład kartograficzny stanowi cyfrowa mapa ewidencyjna pozyskana w Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Myśliborzu.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1. Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian

Do momentu wejścia w życie planu ogólnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest podstawowym i jednocześnie najszerszym dokumentem planistycznym służącym realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Ponieważ studium nie ma statusu aktu prawa miejscowego, stanowi dokument kierownictwa wewnętrznego.

Zgodnie z prawem studium sporządzano dla obszaru całej gminy. Z powyższego względu dokument ten zawiera z założenia kompletną informację przestrzenną dotyczącą danej jednostki terytorialnej. Podstawowym planistycznym celem studium jest określenie kierunków zagospodarowania terenu, które są wiążące dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie studium cechuje się znacznym stopniem ogólności i jest dokumentem zdecydowanie mniej precyzyjnym aniżeli plan miejscowy.

Prawo dopuszcza dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian) i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem.

Pierwsza wersja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno została przyjęta *uchwałą Nr IV/24/98 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 grudnia 1998 r.* Dokument ten został sporządzony w świetle przepisów nieobowiązującej dziś *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415 ze zm.). Studium właściwie wypełniało swoją rolę przez kilka lat od uchwalenia, jednakże w wyniku zmian prawnych w zakresie planowania przestrzennego, jak również w wyniku dynamicznych zmian zachodzących w gminie, konieczne stało się sporządzenie nowego dokumentu. Całościową zmianę studium przyjęto *uchwałą Nr LVI/402/2010 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 27 maja 2010 r.* Zostało ono zatem sporządzone w oparciu o zapisy obowiązującej *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Po siedmiu latach funkcjonowania ww. dokumentu, gmina przyjęła następną całościową zmianę studium *uchwałą Nr XLVI/305/2017 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 26 października 2017 r.* Rozpoczęcie prac nad nowym dokumentem wynikało z dużej dynamiki procesów społeczno-gospodarczych oraz przestrzennych, jakie zaszły na terenie gminy, a także z obszarów i zagadnień wymagających zmian lub aktualizacji wskazanych w *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno* sporządzonej w 2014 r.

Studium przyjęte w 2017 r. doczekało się jednej zmiany miejscowej, która objęła niewielki obszar miasta Dębno (2,5 ha) w rejonie ul. Poziomkowej. Przedmiotowa zmiana studium została przyjęta *uchwałą nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno*. Celem zmiany była analiza możliwości zmiany sposobu zagospodarowania i ewentualne wprowadzenie nowych funkcji oraz nowego sposobu zagospodarowania, a tym samym zmiana pierwotnie przyjętej strefy zabudowy. Mianowicie dotyczy to wprowadzenia funkcji mieszkaniowej o różnej intensywności, której forma została doprecyzowana na etapie sporządzenia planu miejscowego (*uchwała Nr LXXVI/580/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 25 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ul. Poziomkowej*).

2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa

Na moment uchwalania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno jego forma oraz zakres merytoryczny oraz forma były ściśle określone w zapisach następujących aktów prawnych:

- art. 10 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073),
- §4. *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (t.j. Dz. U. z 2004 r. poz. 1233).

W związku z wejściem w życie *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. 2023 poz. 1688), przywołany art. 10 został uchylony, a jeszcze wcześniej rozporządzenie zostało zastąpione nowym *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. 2021 poz. 2405). Nowelizacja ustawy, stanowiąca fundament tzw. reformy systemu planowania przestrzennego, wprowadziła nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny gminy, który docelowo zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji przepisy odnoszące się do studium ostatecznie utracą swoją moc obowiązującą z dniem 30 czerwca 2026 r.

Jednocześnie, zgodnie z art. 64 ust. 2 *ustawy zmieniającej (z 7 lipca 2023 r.)*, do czasu uchwalenia planu ogólnego w danej gminie przez „plan ogólny” należy rozumieć obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że pomimo nieodległej perspektywy uchylecia przepisów dotyczących studium, nadal pozostaje ono tymczasowym, ustawowym odpowiednikiem planu ogólnego aż do czasu przyjęcia nowego dokumentu planistycznego. Gmina Dębno jest w trakcie opracowania planu ogólnego (POG). Procedura sporządzenia została zainicjowana *uchwałą*

nr LXXXII/624/2024 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dębno. W chwili obecnej (grudzień 2025 r.) projekt POG znajduje się na etapie opiniowania i uzgadniania.

Niemniej jednak, w niniejszym opracowaniu przedmiotem analizy jest zgodność obowiązującego studium z przepisami prawa obowiązującymi przed wejściem w życie wspomnianej ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., tj. w stanie prawnym sprzed reformy planowania przestrzennego. W niniejszym paragrafie została dokonana ocena zgodności treści obecnego studium z zakresem określonym przez prawo. W pierwszej kolejności przedstawiona została analiza wymaganych ustawowo uwarunkowań (Tab. 1.), a następnie dokonano przeglądu wymaganych ustaleń kierunkowych (Tab. 2.).

Tab. 1. Analiza uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP

pkt	wymagane uwarunkowania	stopień uwzględnienia w studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	średni – szeroki zakres danych; aktualność maleje wraz z upływem czasu; zbyt wąska charakterystyka uzbrojenia terenu
2)	stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	wysoki
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wysoki – na potrzeby Studium sporządzono <i>Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Dębno (2016)</i>
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wysoki – na potrzeby Studium sporządzono <i>Studium krajobrazu kulturowego gminy Dębno (2016)</i>
4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	niski (brak) – studium nie zawiera rekomendacji i wniosków zawartych w <i>Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego (2025)</i>
5)	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	średni – szeroka charakterystyka oparta na danych statystycznych; aktualność maleje wraz z upływem czasu
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	średni – ogólny opis
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy (uwzględniające analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania infrastruktury, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę)	średni – szeroki zakres danych; aktualność maleje wraz z upływem czasu
8)	stan prawny gruntów	wysoki

pkt	wymagane uwarunkowania	stopień uwzględnienia w studium
9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	wysoki (tereny leśne); średni (formy ochrony przyrody) – brak młodszych form ochrony (użytek ekologiczny)
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	wysoki
11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	wysoki (udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych); nie dotyczy – kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla nie występują
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	wysoki
13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	wysoki
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	średni – brak zadań wskazanych w nowym <i>Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (2020)</i>
15)	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	średni – brak treści wskazanych na nowej <i>Mapie Zagrożenia Powodziowego (2022)</i> dla rzeki Myśla

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 2. Analiza uwzględnienia w treści studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2 ustawy o PiZP

pkt	wymagane ustalenia kierunkowe	stopień uwzględnienia w studium
1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:	wysoki
	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	wysoki – poszczególne zmiany odpowiadają w pełni na dynamikę procesów przestrzennych zachodzących w gminie; średni – brak rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego

pkt	wymagane ustalenia kierunkowe	stopień uwzględnienia w studium
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	wysoki
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	średni – brak młodszych form ochrony (użytek ekologiczny) brak treści wynikających z audytu krajobrazowego; nie dotyczy – brak uzdrowisk
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wysoki – relatywnie szerokie zasady ochrony konserwatorskiej
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	wysoki – szczegółowy opis omawianych zagadnień, uwzględnienie zadań infrastrukturalnych wskazanych przez dokumenty nadrzędne
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	średni – ogólne wytyczne
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o PiZP	wysoki
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	nie dotyczy – studium nie określa obszarów wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	niski – wytypowane obszary uległy dezaktualizacji (trzy z czterech wyznaczonych planów miejscowych zostały sporządzone)
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wysoki

pkt	wymagane ustalenia kierunkowe	stopień uwzględnienia w studium
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	niski – nieaktualne dane w zakresie zagrożenia powodziowego dla rzeki Myśla
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	nie dotyczy – obszary nie występują
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zm.)	nie dotyczy – obiekty nie występują
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie dotyczy – nie zostały wyznaczone
14a)	obszary zdegradowane	wysoki
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	średni – ogólne wskazanie terenów, brak zapisów dotyczących strefy ochronnej
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	nie dotyczy – nie zostały wyznaczone

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowując powyższą analizę, należy stwierdzić, że stopień uwzględnienia w studium gminy Dębno uwarunkowań wymaganych prawem jest generalnie wysoki lub średni. Gdyby studium miało dalej pełnić swoją rolę jako naczelny dokument polityki przestrzennej gminy Dębno, z pewnością konieczne byłyby aktualizacje o następujące treści:

- wnioski i rekomendacje (w tym wyznaczone krajobrazy priorytetowe) z audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego, przyjętego w 2025 r.;
- zmiana obszarów zagrożenia powodziowego (tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią 1% z *Map Zagrożenia Powodziowego dla regionu wodnego Dolnej Odry i Przemyrza Zachodniego*, identyfikator 1912);
- nowa forma ochrony przyrody (użytek ekologiczny);
- aktualizacja załącznika graficznego studium w zakresie powyższych zagadnień.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że dokument studium stopniowo traci swoje znaczenie z uwagi na wprowadzenie planu ogólnego gminy (w opracowaniu), który docelowo całkowicie zastąpi studium. W obecnym stanie prawnym utrata mocy obowiązującego

studium ma nastąpić z dniem 30 czerwca 2026 r. Z powyższych względów jakakolwiek aktualizacja studium jest zupełnie niecelowa, a obecny dokument może dalej wypełniać swoją funkcję w przewidzianym horyzoncie czasowym.

2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Obecny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. Oznacza to, że podczas obowiązywania analizowanego studium została przyjęta zmiana PZPWZ.

W niniejszym paragrafie została dokonana ocena zgodności treści obecnego studium z zapisami PZPWZ. W pierwszej kolejności przedstawiona została analiza najważniejszych uwarunkowań (Tab. 3.), a następnie dokonano przeglądu zapisów kierunkowych (Tab. 4.).

Tab. 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań przestrzennych gminy Dębno zapisanych w PZPWZ oraz ich uwzględnienie w treści studium

uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	uwzględnienie w studium	
	tekst	rysunek
Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 134 „Zbiornik Dębno”	TAK	TAK
złoża oraz eksploatacja ropy naftowej i gazu (Kopalnia Ropy Naftowej i Gazu Ziarnego „Dębno”)	TAK	TAK
drogi krajowe: nr 23 (relacji Myślibórz – Sarbinowo) oraz nr 31 (relacji Szczecin – Słubice)	TAK	TAK
drogi wojewódzkie: nr 126 (relacji Osinów Dolny – Dębno), nr 127 (relacji granica państwa – Dębno) oraz nr 130 (relacji Barnówko – Baczyna)	TAK	TAK
linia kolejowa znaczenia lokalnego nr 430 (odcinek Barnówko – Dębno – Kostrzyn nad Odrą)	TAK	TAK
linie wysokiego napięcia 110 kV: relacji Dębno – Łupowo, Dębno – Kostrzyn nad Odrą	TAK	TAK
gazociąg wysokiego ciśnienia Dębno – Witnica	TAK	TAK
ropociąg „Przyjaźń”	TAK	TAK
obszar chronionego krajobrazu „A Dębno-Gorzów”	TAK	TAK
obszar chronionego krajobrazu „B Myślibórz”	TAK	TAK
zabytki wiejskie – wiejskie budynki użyteczności publicznej (kuźnie)	TAK	TAK
obszar kulturowo-krajobrazowy OKK7 „Dolina Myśli”	NIE	NIE

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 4. Wykaz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy Dębno zapisanych w PZWPZ oraz ich uwzględnienie w treści studium

kierunki (zadania) zagospodarowania przestrzennego	uwzględnienie w studium	
	tekst	rysunek
budowanie strategii rozwoju obszarów funkcjonalnych miast leżących przy granicy województw (Gorzów Wielkopolski, Kostrzyn nad Odrą i zespół miast Barlinek-Myślibórz-Dębno)	NIE	NIE
ochrona udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych	TAK	TAK
obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego	TAK	TAK
ochrona krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno; ochrona i rewaloryzacja rzecznych budowli hydrotechnicznych wraz z dopuszczeniem w nich nowych funkcji; tworzenie nowych szlaków turystyczno-historycznych obejmujących zasób budowli hydrotechnicznych	TAK	TAK
objęcie ochroną układów urbanistycznych i ruralistycznych przez wpisanie ich do rejestru zabytków	TAK	TAK
zabezpieczenie rezerwy terenu pod budowę obwodnic miejscowości w ciągu głównych dróg krajowych – droga krajowa nr 23 w Dębnie	TAK	TAK
budowa spójnej sieci dróg rowerowych jako alternatywy dla transportu kołowego, w tym budowa ścieżki rowerowej na odcinku Dębno-Smolnica wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 126	TAK	TAK
tworzenie warunków do rozwoju kluczowych sektorów w ramach regionalnej specjalizacji, w tym zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Strefy Przemysłowej w Dębnie w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej poprzez dobrojenie terenów	NIE	TAK
budowa sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego: Trasa Pojezierna	TAK	TAK

Źródło: opracowanie własne.

Spośród uwarunkowań ujętych w PZWPZ zdecydowana większość znajduje swoje odzwierciedlenie w studium gminy Dębno. Odnotowano jedynie brak uwzględnienia obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK7 „Dolina Myśli” zarówno w tekście Studium jak i na załącznikach graficznych. Podobnie jest w zakresie uwzględnienia kierunków (zadań) zagospodarowania przestrzennego. Wyjątkiem jest zadanie polegające na budowaniu strategii obszarów funkcjonalnych, bowiem studium nie wskazuje takowych obszarów.

2.4. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium

Od momentu przyjęcia ostatniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno nie odnotowano żadnych wniosków dotyczących jego zmiany. Do Urzędu Miejskiego w Dębnie nie wpłynęły żadne nowe propozycje przekształceń funkcji terenów ani wnioski o wprowadzenie zmian w obowiązujących ustaleniach dokumentu.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Charakterystyka planów miejscowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” lub „planem”, posiadając status aktu prawa miejscowego jest podstawowym narzędziem polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan operuje szeregiem parametrów urbanistycznych, takich jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachu oraz wiele innych. Jednocześnie reguluje lokalizację zabudowy wprowadzając obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobrze skonstruowany plan miejscowy pozwala na skuteczną ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jednocześnie służąc realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Ostatnia ocena aktualności planów została wykonana w okresie od 30 października 2014 r. do 31 lipca 2018 r. Zatem niniejsze opracowanie w zakresie planów miejscowych obejmuje okres od 1 sierpnia 2018 r. do 31 grudnia 2025 r. Wszystkim planom przyjętym w tym okresie nadano numery zgodnie z oznaczeniami przyjętymi w rejestrze urbanistycznym prowadzonym przez gminę Dębno, które są konsekwentnie stosowane w dalszej części niniejszej analizy. Obecnie dla terenu gminy obowiązują łącznie 54 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których przyjęto oznaczenia od 1 do 64. Oznacza to, że 10 przyjętych planów miejscowych już nie obowiązuje – zostały one zastąpione nowymi dokumentami. W niniejszym opracowaniu poddano ocenie łącznie 16 najnowszych planów miejscowych uchwalonych przez Radę Miejską w założonym okresie analizy o oznaczeniach od 49 do 64.

Szczegółowa charakterystyka planów miejscowych została przedstawiona w Tab. 5. Wykaz zawiera takie informacje jak: uchwała przyjmująca, publikator, obręb/lokalizacja, zakres obowiązywania, powierzchnia, plany zmieniane i zmieniające, główne przeznaczenie terenu, zgodność ze studium oraz stopień realizacji głównych ustaleń. Lokalizacja wszystkich planów miejscowych (analizowanych oraz przyjętych wcześniej) na terenie gminy Dębno została przedstawiona na załączniku graficznym nr 1.

Zbiór planów miejscowych poddanych ocenie obejmuje dokumenty o różnej powierzchni i przeznaczeniu. Wśród nich znalazły się dokumenty wielofunkcyjne o średniej i dużej złożoności począwszy od powierzchni 2,50 ha i kończąc na planie o powierzchni 184,08 ha, jak i kilka planów monofunkcyjnych o stosunkowo niedużej powierzchni lub ciągnące się kilometrami liniowe plany wielkopowierzchniowe sporządzane głównie na potrzeby gazociągów. Większość dokumentów obejmuje swoim zakresem 1 obszar, wyjątek stanowią dwa plany, które obejmują odpowiednio 2 i 3 obszary.

Łączna powierzchnia analizowanych planów to ok. 687 ha, natomiast średnia powierzchnia jednego planu to ok. 43 ha, jednakże wynik ten zawyżają 3 największe plany o powierzchniach odpowiednio ok. 213, 184 i 149 ha. Pozostałe plasują się w przedziale od 2,50 ha do ok. 18 ha (wyjątkowo do ok. 39 ha). Największe plany przyjęte w okresie analizy to:

- nr 53 z 2019 r. o pow. 213,37 ha zlokalizowany w obrębach Baranówko, Ostrowiec, Dolsk i Różańsko – plan o charakterze liniowym z głównym zamierzeniem budowy rurociągów oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- nr 51 z 2018 r. o pow. 184,08 ha zlokalizowany w rejonie ulic Prusiec, Kostrzyńskiej i Dargomyskiej w mieście Dębno – określa przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, infrastrukturę techniczną oraz lasy i ogrody działkowe;
- nr 61 z 2022 r. o pow. 149,25 ha sporządzony dla zachodniej części miasta Dębno – określający szczegółowo wielofunkcyjne przeznaczenie terenu, kładąc jednocześnie nacisk na wyłączenie z przedmiotowego obszaru objętego opracowaniem lokalizacji obiektów przemysłowych ZZR i ZDR oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Tab. 5. Wykaz analizowanych planów miejscowych

Nr	uchwała przyjmująca	publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Zachodniopomorskiego	data wejścia w życie	obręb	pow. [ha] ^a	obowiązuje	plany zmieniane (uchwała)	plany zmieniające (uchwała)	główne funkcje ^b	zgodność ze studium ^c	realizacja [%] ^d
49	uchwała Nr LVI/381/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno w obrębie ewidencyjnym Barnówko – modernizacja układu rurociągów	z 24.09.2018 poz. 4258	09.10.2018	Barnówko	1,19	tak	---	---	PG	tak (100%)	100%
50	uchwała Nr LIX/399/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gorzowskiej i Sportowej miasta Dębna	z 24.09.2018 poz. 4929	10.11.2018	Dębno 4 Mostno	3,98	tak	---	---	US	tak (100%)	100%
51	uchwała Nr LIX/400/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prusiec, Kostrzyńskiej i Dargomyskiej miasta Dębna	z 24.09.2018 poz. 4930	10.11.2018	Dębno 5 Dębno 6 Dębno 7 Dargomyśl	183,96	tak	nr XXXVIII/239/97 z 23.05.1997; nr LIX/351/2005 z 30.12.2005	---	ZL, P, G, MN, U, MNU	tak (100%)	72%
52	uchwała Nr LIX/401/2018 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego miasta Dębna	z 26.10.2018 poz. 4928	10.11.2018	Dębno 6	9,56	tak	nr XXXVIII/241/97 z 23.05.1997; nr LI/298/2005 z 31.08.2005	---	PU, MN, MW	tak (100%)	88%
53	Uchwała Nr VIII/74/2019 Rady Miejskiej Dębna z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno w obrębach Barnówko, Ostrowiec, Dolsk i Różańsko	z 27.05.2019 poz. 2933	11.06.2019	Barnówko Dolsk Ostrowiec Różańsko	213,25	tak	nr XXXVII/233/97 z 29.04.1997; nr LIII/384/2010 z 31.03.2010; nr LIII/385/2010 z 31.03.2010; nr LVIII/422/2010 z 28.06.2010; nr LI/388/2014 z 29.05.2014	---	G, R, ZL	tak (100%)	97%
54	uchwała Nr XV/136/2019 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nizinnej - Juranda, miasta Dębno	z 30.12.2019 poz. 6898	14.01.2020	Dębno 4	38,69	tak	nr LII/306/2005 z 29.09.2005	nr VII/52/2024 z 26.11.2024	MN, MNU	tak (98,2%)	68%
55	uchwała Nr XV/137/2019 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chabrowej i Hołdownicznej w mieście Dębno	z 30.12.2019 poz. 6899	14.01.2020	Dębno 2	17,72	tak	nr XXXIII/206/2000 z 28.11.2000; nr XXXV/287/2013 z 25.04.2013	nr LVIII/433/2022 z 23.06.2022 (plan nr 60)	MN	tak (100%)	46%
56	uchwała Nr XXVII/236/2020 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Spacerowej w mieście Dębno	z 25.11.2020 poz. 5206	10.12.2020	Dębno 4	4,44	tak	nr XXXVIII/242/97 z 23.05.1997	---	ZP, MWU, UMW	tak (100%)	88%

Nr	uchwała przyjmująca	publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Zachodniopomorskiego	data wejścia w życie	obręb	pow. [ha] ^a	obowiązuje	plany zmieniane (uchwała)	plany zmieniające (uchwała)	główne funkcje ^b	zgodność ze studium ^c	realizacja [%] ^d
57	uchwała Nr XXXVII/298/2021 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wolności miasta Dębno	z 23.06.2021 poz. 2761	08.07.2021	Dębno 5	3,55	tak	nr XXXIV/223/2008 z 27.11.2008; nr XXVII/199/2016 z 31.08.2016	---	MN, U, MWU	tak (100%)	59%
58	uchwała Nr XXXVII/299/2021 Rady Miejskiej Dębna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ekspedytu Barnówko w gminie Dębno	z 23.06.2021 poz. 2762	08.07.2021	Barnówko	13,61	tak	nr XXXVII/233/97 z 29.04.1997; nr XLVI/332/2001 z 13.12.2001	---	PG, ZL	tak (100%)	90%
59	uchwała Nr XLVII/351/2021 Rady Miejskiej Dębna z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Zalesie	z 22.12.2021 poz. 5818	06.01.2022	Dębno 6 Mostno	15,02	tak	---	---	MN	tak (100%)	56%
60	uchwała Nr LVIII/433/2022 Rady Miejskiej Dębna z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Hołdowniczej	z 29.06.2022 poz. 2867	14.07.2022	Dębno 2	4,87	tak	nr XV/137/2019 z 28.11.2019 (plan nr 55)	---	MN	tak (100%)	9%
61	uchwała Nr LIX/445/2022 Rady Miejskiej Dębna z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Dębno	z 02.09.2022 poz. 3736	17.09.2022	Dębno 3 Dębno 4 Dębno 5 Oborzany	149,15	tak	nr XXXIII/207/2000 z 28.11.2000; nr XXI/166/2012 z 29.03.2012; nr V/32/2011 z 24.02.2011	---	MN, R	tak (99,2%)	66%
62	uchwała Nr LXVII/501/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 6 stycznia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic Tartacznej i Poprzecznej	z 01.02.2023 poz. 755	16.02.2023	Dębno 6	12,65	tak	---	---	U, MN, MW	tak (100%)	86%
63	uchwała Nr LXXI/532/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulicy Władysława Jagiełły	z 02.05.2023 poz. 2699	17.05.2023	Dębno 4	12,80	tak	---	---	P, R, MN	tak (100%)	44%
64	uchwała Nr LXXVI/580/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 25 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ul. Poziomkowej	z 31.10.2023 poz. 5596	15.11.2023	Dębno 5	2,50	tak	nr V/32/2011 z 24.02.2011	---	MW	tak (100%)	12%

^a powierzchnia na podstawie własnych pomiarów w programie QGIS lub na podstawie danych przestrzennych dostępnych na Systemie Informacji Przestrzennej gminy Dębno;

^b objaśnienia symboli przeznaczenia terenu znajdują w spisie skrótów załączonym na końcu opracowania;

^c wartość szacunkowa na podstawie własnych analiz porównawczych;

^d wartość szacunkowa na podstawie własnych analiz ogólnodostępnych ortofotomap, obciążona dużym błędem pomiarowym;

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Z pośród analizowanych planów 2 uległy następującym zmianom:

- plan nr 54 został znowelizowany, a zmiany dotyczyły parametrów urbanistycznych zabudowy MN w rejonie ulicy Nizinnej – Juranda, w efekcie czego dokument dla całej pierwotnej powierzchni dalej obowiązuje w formie ujednoliconej;
- plan nr 55 został zmieniony planem nr 60, a zmiany dotyczyły przeznaczenia terenu oraz parametrów urbanistycznych dla 4,87 ha co stanowi 21,6% jego pierwotnej powierzchni.

Natomiast 11 analizowanych planów stanowiło zmianę wcześniejszych dokumentów przyjmowanych w różnych interwałach czasu, począwszy od lat 1997-2001 poprzez rok 2005, 2008 i kończąc na latach 2011-2019.

Tab. 6. Struktura przestrzenna analizowanych planów miejscowych

obręb		plany miejscowe analizowane				plany miejscowe wszystkie	
nazwa	pow. [ha]	liczba ^a	nr [zgodnie z Tab.5]	łącna pow. [ha] ^b	pokrycie [%]	łącna pow. [ha] ^b	pokrycie [%]
Dębno 2	321,91	2	55, 60	22,59	7,02	95,77	29,75
Dębno 3	372,58	1	61	101,68	27,29	108,95	29,24
Dębno 4	224,46	5	50, 63, 56, 54, 61	60,01	26,74	117,20	52,21
Dębno 5	255,2	4	64, 57, 51, 61	61,45	24,08	230,41	90,29
Dębno 6	146,25	4	52, 62, 59, 51	37,23	25,46	74,92	51,23
Dębno 7	306,97	1	51	175,91	57,31	228,48	74,43
Barnówko	2889,08	3	58, 49, 53	49,04	1,70	287,81	9,96
Dolsk	2911,44	1	53	32,80	1,13	88,96	3,06
Ostrowiec	1166,32	1	53	38,57	3,31	145,97	12,52
Różańsko	1825,15	1	53	107,64	5,90	132,03	7,23
suma ww. obrębów	10419,36	16	49-64	686,92	6,59	1510,50	14,50
cała gmina	31842,73	---	---	---	---	4419,91	13,88

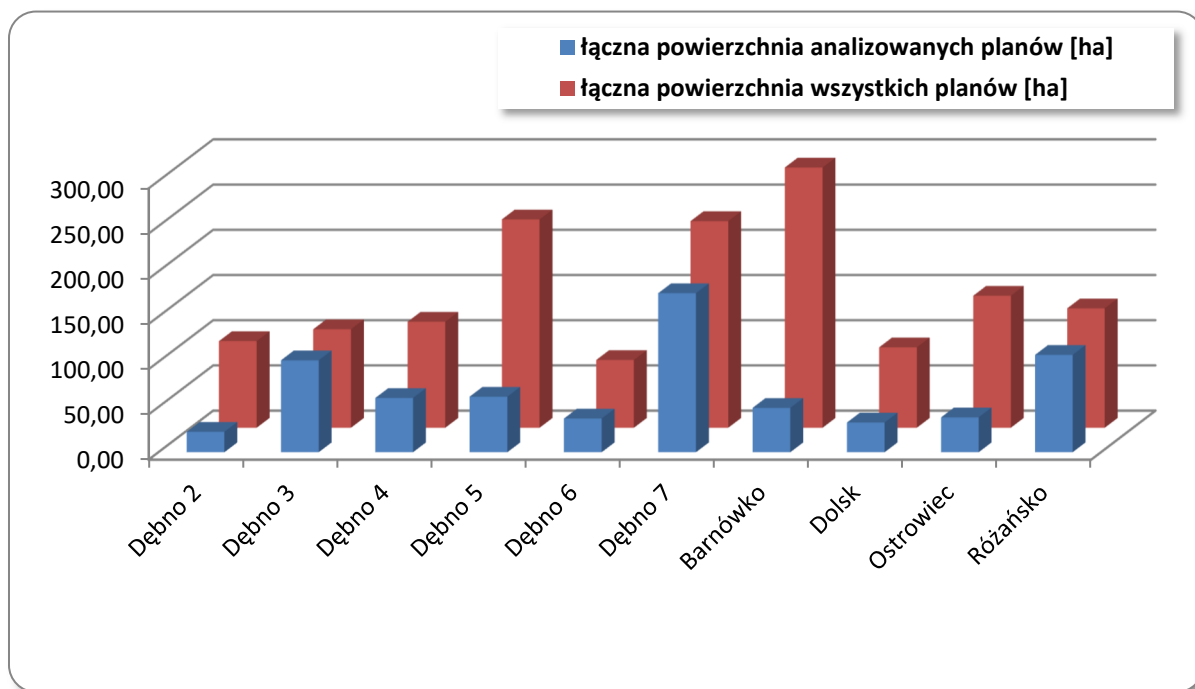
^a niektóre plany miejscowe obejmują obszary znajdujące się w dwóch lub więcej obrębach;

^b powierzchnia na podstawie własnych pomiarów w programie QGIS;

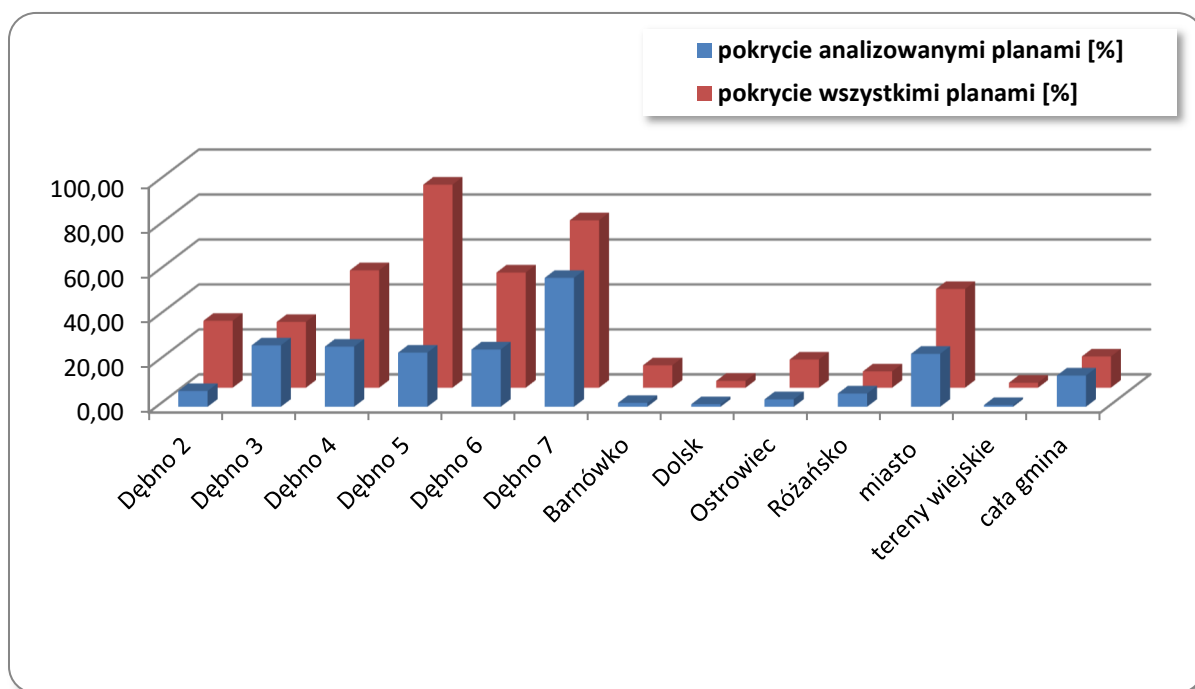
Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Analizując strukturę przestrzenną planów miejscowych przyjętych w okresie oceny (Tab. 6.) brano pod uwagę liczbę dokumentów, powierzchnię łączną (Ryc. 1.) oraz stopień pokrycia planami miejscowymi względem powierzchni odniesienia (Ryc. 2.). Jednostkami

odniesienia były poszczególne obręby, a także cała gmina ogółem oraz w podziale na tereny miejskie i wiejskie.



Ryc. 1. Powierzchnia planów miejscowych (analizowanych oraz wszystkich) wg obrębów
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab. 6.



Ryc. 2. Stopień pokrycia planami miejscowymi (analizowanymi oraz wszystkimi) wg obrębów
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab. 6.

W analizowanym okresie większość przyjętych planów obejmowała obręby ewidencyjne w granicach miasta Dębno (łącznie 13 planów) – konkretnie obręb Dębno 4 (5 planów), obręby Dębno 5 i 6 (po 4 plany) Dębno 2 (2 plany) i obręby Dębno 3 i 7 (po 1 planie). Analizując przyrost powierzchni od roku 2018, można zauważyć, że największy postęp dla obszaru miejskiego poczyniono w obrębie Dębno 7, którego pokrycie zwiększyło się w tym okresie z 17% do ponad 74% (przyrost o 175,91 ha), za sprawą uchwalenia planu nr 51.

Inaczej wygląda sytuacja dla terenów wiejskich, ponieważ w przeciągu 7 lat uchwalono łącznie 5 planów miejscowych, z czego najwięcej dokumentów (3), objęło tereny obrębu Baranówko. Jednocześnie największy bezwzględny i względny przyrost pokrycia nastąpił w obrębie Różańsko (przyrost o 107,64 ha), za sprawą uchwalenia planu nr 53.

W ujęciu globalnym (wszystkie obowiązujące plany) największe powierzchnie bezwzględne objęte planami cechują obręby Barnówko (287,81 ha), Dębno 5 (230,41 ha) i Dębno 7 (228,48 ha).

Łączna powierzchnia obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Dębno wynosi 4419,91 ha, co stanowi pokrycie na poziomie 13,88% (powierzchni całej gminy 31842,73 ha). Powyższy parametr jest wartością powyżej średniej na tle powiatu myśliborskiego (10,5% w 2024 r.), natomiast na tle całej Polski (32,5% w 2024 r.) klasyfikuje się nisko.

Analiza dynamiki sporządzania planów miejscowych pozwala na zidentyfikowanie pewnych procesów. Szczegółowe informacje zawiera Tab. 7. Charakterystyczne jest to, że widoczny jest nie tyle spadek w liczbie uchwalanych planów (Ryc. 3.), lecz spadek w ich powierzchni (Ryc. 4.), który przypada na okres 2020-2021 i rok 2023.

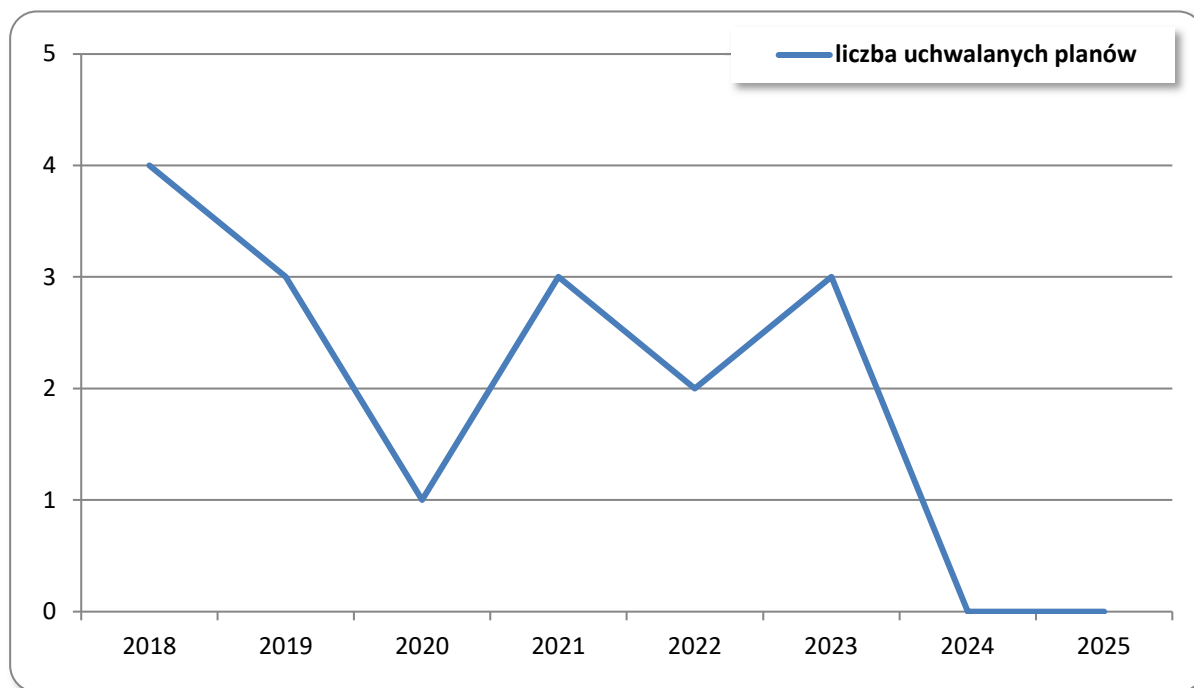
Tab. 7. Dynamika uchwalania planów miejscowych w okresie analizy

rok	2018 ^a	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
liczba	4	3	1	3	2	3	0	0
powierzchnia [ha] ^b	198,68	213,25	60,85	17,15	169,04	27,95	0	0

^a od sierpnia 2018 r.;

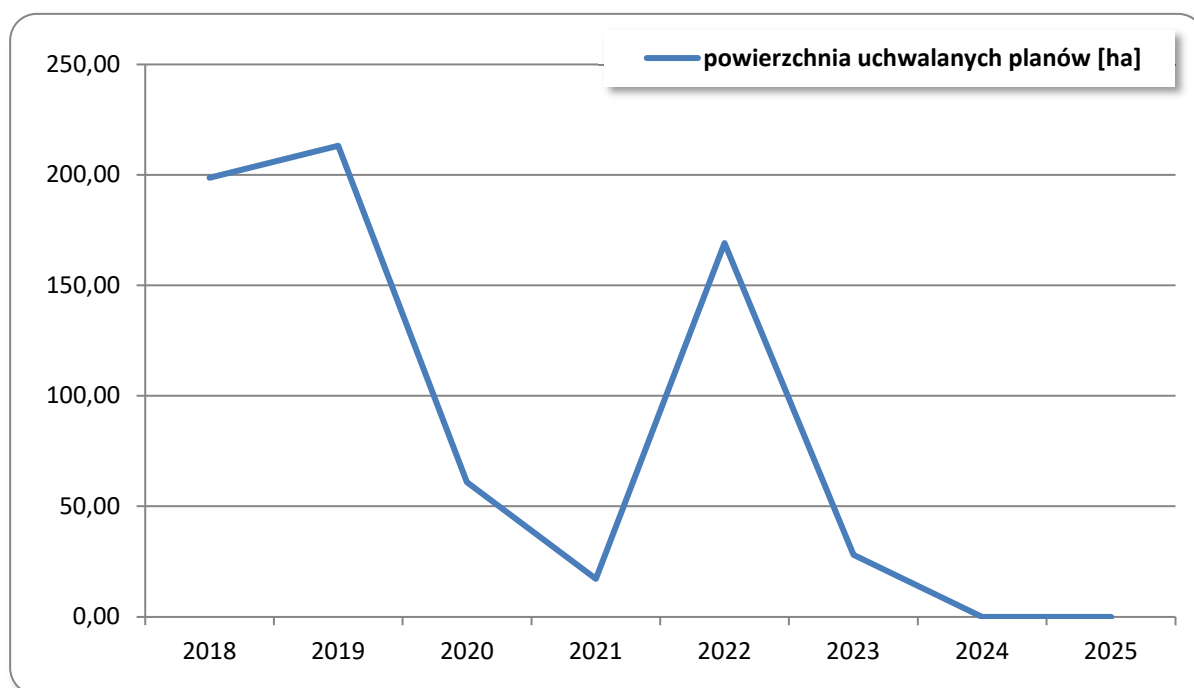
^b powierzchnia na podstawie pomiarów w programie QGIS;

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.



Ryc. 3. Liczba uchwalanych planów miejscowych w okresie analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab. 7.



Ryc. 4. Powierzchnia uchwalanych planów miejscowych w okresie analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab. 7.

3.2. Charakterystyka planów miejscowych w opracowaniu

Na chwilę zakończenia analizy (grudzień 2025 r.) dla terenu gminy Dębno toczą się 3 procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały scharakteryzowane w poniższej tabeli (Tab. 8.). Lokalizacja obszarów objętych ww. procedurami została przedstawiona na załączniku graficznym nr 3.

Tab. 8. Wykaz planów miejscowych w opracowaniu

lp.	uchwała intencyjna	obręb	pow. [ha]	przewidziane funkcje	etap prac
1.	uchwała nr IV/27/2024 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego i Harcerskiej	Dębno 5	8,35	zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna	konsultacje społeczne
2.	uchwała nr X/71/2025 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dargomyśl, Grzymiradz, Oborzany oraz Smolnica w Gminie Dębno, umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych	Dargomyśl Grzymiradz Oborzany Smolnica	ok. 3286	instalacje OZE (farma wiatrowa)	pierwsze spotkanie otwarte
3.	uchwała nr X/72/2025 Rady Miejskiej Dębna z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Smolnica, Grzymiradz, Oborzany, miasto Dębno 1, miasto Dębno 3, Krześnica, Cychry oraz Bogusław w Gminie Dębno, umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych	Dębno 1 Dębno 3 Bogusław Cychry Grzymiradz Krześnica Oborzany Smolnica	ok. 1023	instalacje OZE (farma wiatrowa)	pierwsze spotkanie otwarte

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Należy zwrócić uwagę, że obszary przystąpienia do sporządzenia dwóch planów dla lokalizacji farm wiatrowych w pewnej części pokrywają się zasięgami.

3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w zapisach następujących aktów prawnych:

- art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404)

Obecnie ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy dokumentu oraz dbałość o jakość i jednoznaczność jego zapisów.

Analiza aktualności planów miejscowych względem przepisów prawa została dokonana wg schematu określonego aktualnymi na dzień oceny zapisami art. 15 ustawy o PiZP, w którym wymienione są elementy, jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb) znaleźć się w planach miejscowych. Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w Tab. 9. Ocena wymaganej prawem zgodności ustaleń planów miejscowych ze studium została przedstawiona w dalszej części niniejszej analizy (patrz paragraf 3.4.).

Poddane ocenie aktualności plany miejscowe przyjęte od sierpnia 2018 r. (plany nr 49-64), wykazują się dużą aktualnością w stosunku do obecnie obowiązującej treści brzmienia ww. ustawy. Brak aktualności pojawia się w zakresie tych elementów, które były wprowadzane do ustawy o PiZP kolejnymi nowelizacjami, wchodzącymi w życie już po uchwaleniu poszczególnych dokumentów. Jednostkowe braki jakie mogą występować nie wpływają znacząco na całościowy odbiór treści uchwał oraz ich skuteczne funkcjonowanie.

Tab. 9. Analiza uwzględnienia w planach miejscowych zapisów art. 15 ustawy o PiZP

pkt	wymagane ustalenia	uwzględnienie zakresu w planach (numeracja planów zgodnie z Tab. 5.)
ust.2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	TAK: 49-64 (wszystkie)
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	TAK: 49-64 (wszystkie)
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	TAK: 49-64 (wszystkie)
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64; nie określa: 49, 58, 59

pkt	wymagane ustalenia	uwzględnienie zakresu w planach (numeracja planów zgodnie z Tab. 5.)
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	TAK: 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 50, 59
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	TAK: 50, 51, 52, 56, 57; nie określa się: 49, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	TAK: 49-64 (wszystkie)
	maksymalna i minimalna nadziemną intensywność zabudowy ^a	TAK: 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; TAK częściowo ^b : 51, 52, 53; nie dotyczy: 49
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	TAK: 49-64 (wszystkie)
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49
	maksymalna wysokość zabudowy	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49
	minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	TAK: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie określa się: 49, 53
	linie zabudowy	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49
	gabaryty obiektów	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	TAK: 49-64 (wszystkie)
	terenów górniczych	TAK: 49, 53; nie dotyczy: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64
	granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią	TAK: 51, 53; nie dotyczy: 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64
	obszarów osuwania się mas ziemnych	nie dotyczy: 49-64 (wszystkie)
	krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	nie dotyczy: 49-64 (wszystkie)

pkt	wymagane ustalenia	uwzględnienie zakresu w planach (numeracja planów zgodnie z Tab. 5.)
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	TAK: 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie określa się: 49, 50, 51, 53, 58
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	TAK: 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie określa się: 50
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	TAK: 49-64 (wszystkie)
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	TAK (zakaz) 49, 52, 53, 54, 55, 56, 59; (dopuszczenie) 50, 51; nie określa się: 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o PiZP	TAK: 49-64 (wszystkie)
ust.2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu. ^a		nie dotyczy: 49-64 (wszystkie)
ust.2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza. ^a		nie dotyczy: 49-64 (wszystkie)
ust. 2c. W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując: ^a		
1)	nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek ^a	TAK: 49, 53; nie dotyczy: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64
2)	granice występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek ^a	TAK: 49, 53; nie dotyczy: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64
ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	TAK: 61; NIE: 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	NIE: 49-64 (wszystkie)
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	TAK ^c : 49, 53, 54, 55, 58; NIE: 50, 51, 52, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64
3a)	(uchylony) ^a	---
4)	(uchylony) ^a	---
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; NIE: 49

pkt	wymagane ustalenia	uwzględnienie zakresu w planach (numeracja planów zgodnie z Tab. 5.)
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	TAK ^d : 49, 53, 58; nie dotyczy: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	TAK: 50, 51, 52, 56, 57, 58, 61, 63; NIE: 49, 53, 54, 55, 59, 60, 62, 64
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	nie dotyczy: 49-64 (wszystkie)
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	TAK: 58; nie dotyczy: 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości	TAK ^e : 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; NIE: 49
	kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	TAK: 51, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64; NIE: 49, 50, 53, 58
9)	(uchylony)	---
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	TAK: 51, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64; NIE: 49, 50, 53, 58
11)	maksymalną intensywność zabudowy ^a	TAK: 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49
12)	maksymalną liczbę miejsc do parkowania ^a	NIE: 49-64 (wszystkie)
13)	linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych ^a	NIE: 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64; nie dotyczy: 49, 53

^a nowe zapisy lub zmiana treści zapisów na podstawie nowelizacji ustawy o PiZP przyjętych w okresie analizy;

^b nie wyznacza się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

^c dotyczy rekultywacji bądź przekształceń terenu związanych z realizacją określonych działań na rzecz infrastruktury technicznej i działalności eksploatacyjnej;

^d dotyczy górnictwa gazu ziemnego i ropy naftowej;

^e tylko linie zabudowy;

Źródło: opracowanie własne.

3.4. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium

Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno została dokonana w dwustopniowej opisowej skali:

- **TAK** – zgodność występuje,
- **NIE** – zgodność występuje częściowo (np. tylko w tekście albo dla części danego ustalenia).

Ocena poszczególnych dokumentów została wykazana w Tab. 10. Generalnie stopień zgodności ustaleń analizowanych planów miejscowych ze studium jest bardzo wysoki, praktycznie zbliżony do pełnego. W toku szczegółowej oceny zidentyfikowano dwie niewielkie (dla małych powierzchni) niezgodności w zakresie funkcji terenu przyjętych dla planów miejscowych nr 54 i 61 względem części kierunkowej studium.

Dla planu oznaczonego nr 54, powierzchnia niezgodności wynosi zaledwie 1,8% całej jego powierzchni (ok. 6830 m²) – obszar strefy rekreacyjnej został tu wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym z usługami (tereny MNU1, MNU2, MN1 i MN2). Należy ponadto zwrócić uwagę na fakt, że minimalna odległość wyznaczona nieprzekraczalną linią zabudowy od cieku wodnego Sienica wynosi zaledwie 6 m. Dla dobra lokalnego ekosystemu oraz bezpieczeństwa technicznego lokalizowanej zabudowy winno zostać zachowane pierwotnie przeznaczenie terenu, które w założeniu miało pełnić funkcję pasa buforowego / technicznego oraz pozytywnie wpływać na odbiór funkcjonalny przestrzeni przez mieszkańców poprzez jej zagospodarowanie w kierunku rekreacyjno-wypoczynkowym.

Natomiast plan oznaczony nr 61 jest odwrotnością wyżej przytoczonej niezgodności. Zidentyfikowana niezgodność dotyczy ok. 0,8% powierzchni planu (ok. 12090 m²) – wyznaczony w studium obszar strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został zmniejszony na rzecz terenów rolniczych (R1 i R2). Rozwiązanie to znajduje racjonalne uzasadnienie w kontekście istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, które nie zostały wystarczająco uwzględnione na etapie opracowania studium. Zgodnie z dobrymi praktykami urbanistycznymi i budowlanymi, w bezpośrednim sąsiedztwie wód powierzchniowych (w tym przypadku cieku Sienica będącego urządzeniem melioracji wodnej), nie powinno lokalizować się zabudowy. Celem zachowania odpowiedniej gospodarki wodnej, lokalnego ekosystemu oraz siedlisk roślin i zwierząt, jak i możliwości technicznych w przypadku konieczności wykonania zabiegów regulacyjnych urządzeń melioracyjnych, a także uwzględniając w tym wszystkim aspekt techniczny trwałości i niezawodności obiektów budowlanych, wartym jest rozważenie stosowania pasów technicznych / buforowych w sąsiedztwie liniowych oraz powierzchniowych obiektów wodnych.

Tab. 10. Ocena zgodności ustaleń analizowanych planów miejscowych z ustaleniami studium

nr	ustalenia planu ^a	ustalenia studium	zgodność ustaleń MPZP z ustaleniami studium ^a
49	PG	strefa leśna, strefa infrastruktury	TAK
50	US	strefa rekreacji	TAK
51	KDD, KDG, KDL, KDZ, KPJ, KPR, KDW, G, ZL, P, PU, RU, KO, ZD, E, WS, MN, MNU, U, RM, ZP	strefa rekreacyjna, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa peryferyjna, strefa leśna, strefa produkcyjna, strefa infrastruktury, strefa wód powierzchniowych	TAK
52	KDD, KDW, E, MN, MNU, MW, MWU, PU, ZP	strefa peryferyjna, strefa dróg	TAK
53	KDW, KDD, KDG, KDL, KDZ, ZL, R, G, WS, PG	strefa produkcyjna, strefa leśna, strefa rolnicza, strefa dróg, strefa infrastruktury, strefa wód powierzchniowych	TAK
54	KDG, KDL, KG, KDW, KDD, U, N, MN, MN, MNU	strefa rekreacyjna, strefa peryferyjna, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa dróg,	TAK niewielka niezgodność dla 1,8% powierzchni
55	KDL, KDD, MN, P	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa peryferyjna, strefa dróg	TAK
56	KDD, MN, MWU, U, ZP, KDW, KP	strefa śródmiejska, strefa dróg	TAK
57	KD, KDD, MNU, MW, ZP, U, MN, MWU	strefa śródmiejska, strefa dróg	TAK
58	KDG, KK, PG, RW, G, ZL	strefa produkcyjna, strefa leśna, strefa dróg, strefa infrastruktury	TAK
59	KDD, KDG, KDL, KDW, E, MN, MNU, MWU, PU, UR, UG, ZI	strefa peryferyjna, strefa dróg	TAK
60	KDD, MN, MNU	strefa peryferyjna, strefa dróg	TAK
61	KPR, KDD, KDL, KDW, KDZ, E, R, WS, MN, MNU, P, U, MW, ZP	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa rolnicza, strefa peryferyjna, strefa produkcyjna, strefa wód powierzchniowych, strefa dróg	TAK niewielka niezgodność dla 0,8% powierzchni
62	KDW, KDD, KG, E, ZL, PU, U, MN, MW, MWU	strefa peryferyjna, strefa dróg	TAK

nr	ustalenia planu ^a	ustalenia studium	zgodność ustaleń MPZP z ustaleniami studium ^a
63	KDD, KDL, KDW, E, ZL, P, R, U, MN, MW, ZP	strefa rekreacyjna, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa produkcyjna, strefa rolnicza, strefa dróg, strefa leśna,	TAK
64	KDD, MN, MW, MWU	strefa peryferyjna	TAK

^a objaśnienia symboli przeznaczenia terenu znajdują w spisie skrótów załączonym na końcu opracowania;

Źródło: opracowanie własne.

3.5. Analiza techniczna planów miejscowych

W toku oceny stwierdzono, że standard techniczny wykonania analizowanych planów jest wysoki. Niemniej w kilku przypadkach stwierdzono znaczną utratę jakości publikowanych rysunków (zwłaszcza w Dziennikach Urzędowych Województwa Zachodniopomorskiego). Z powyższego względu należy zwrócić uwagę na ryzyko utraty jakości załączników graficznych w procesach konwersji i migracji oryginalnych rysunków na potrzeby publikacyjne, celem utrzymania spójnego i wysokiego standardu jakościowego prezentowanych dokumentów planistycznych.

3.6. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych

Na potrzeby oceny wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto nieco szerszy okres analityczny, tj. od początku 2018 r. W przedmiotowym okresie wpłynęły łącznie 41 wnioski, które zostały scharakteryzowane w tabeli (Tab. 11.), a ich lokalizacja została przedstawiona na załączniku graficznym nr 3.

Analizowane wnioski można podzielić na 4 następujące grupy:

- wnioski zrealizowane (8) – objęte nowymi planami (lub zmianami); dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, a ich treść jest zgodna z kierunkowymi ustaleniami studium;
- wnioski w realizacji (6) – objęte planami w opracowaniu (patrz Tab. 8.) dotyczą głównie wielkopowierzchniowych inwestycji w instalacje OZE;
- wnioski rozpatrzone wstępnie i czekające na realizację lub czekające na rozpatrzenie (19) – dotyczą przeważnie zabudowy mieszkaniowej i zmiany parametrów urbanistycznych;
- wnioski odrzucone (8) – dotyczą przeważnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; są niezgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium i MPZP, a także obowiązującymi przepisami prawa.

Tab. 11. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego

lp.	data wpływu wniosku	działka	obręb	przedmiot wniosku	status rozpatrzenia wniosku	obecne przeznaczenie nieruchomości	przeznaczenie terenu w studium (strefa)	plan obowiązujący w momencie składania wniosku ^a	plan obejmujący realizację wniosku ^a	komentarz
1.	12.02.2018	215, 216, 217, 161/3, 161/4	Sarbinowo	cele budowlane	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	rolne	strefa rolnicza	---	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
2.	15.05.2018	190/5	Barnówko	teren ujęcia wody	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	leśne	strefa leśna	28	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
3.	15.05.2018	163/5	Dębno 6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	odrzucony	brak mpzp	strefa śródmiejska	---	---	wniosek obejmuje nieruchomość będącą własnością gminy
4.	26.06.2018	504, 505	Dębno 4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	zabudowa usługowa	mieszkaniowa usługowa	?	---	nie zidentyfikowano działek (prawdopodobnie został dokonany podział nieruchomości)
5.	05.02.2019	477/6	Dębno 5	zabudowa wielorodzinna, handel	zrealizowany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	strefa śródmiejska	---	57	---
6.	21.01.2020	19/15	Ostrowiec	zabudowa letniskowa, zmiana parametrów zabudowy	odrzucony	UTL-2 – zabudowa letniskowa	strefa rekreacyjna	16	---	brak celowości zmiany polityki przestrzennej
7.	03.08.2020	392	Krześnica	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	odrzucony	23RM – zabudowa zagrodowa	strefa osadnictwa wiejskiego	34	---	brak celowości zmiany polityki przestrzennej
8.	10.08.2020	274/1, 274/2, 276	Oborzany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	odrzucony	R22 – tereny rolne	strefa rolnicza	48	---	brak spełnienia minimalnych odległości zabudowy mieszkaniowej od turbin wiatrowych
9.	10.08.2020	cała miejscowość	Oborzany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny rolne	strefa rolnicza (głównie)	48	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
10.	02.09.2020	1068	Dębno 5	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zrealizowany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	---	64	---
11.	15.09.2020	40/8	Dębno 3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zmiana kąta nachylenia dachu	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	08	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
12.	24.09.2020	343/5	Oborzany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga korekta szerokości drogi	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	strefa osadnictwa wiejskiego	48	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
13.	02.10.2020	127/11	Dębno 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	P3 - zabudowa produkcyjna, usługowa	strefa peryferyjna	55	60	---
14.	02.10.2020	127/4	Dębno 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	P2 - zabudowa produkcyjna, usługowa	strefa peryferyjna	55	60	---

lp.	data wpływu wniosku	działka	obręb	przedmiot wniosku	status rozpatrzenia wniosku	obecne przeznaczenie nieruchomości	przeznaczenie terenu w studium (strefa)	plan obowiązujący w momencie składania wniosku ^a	plan obejmujący realizację wniosku ^a	komentarz
15.	02.10.2020	127/2	Dębno 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	P2 - zabudowa produkcyjna, usługowa	strefa peryferyjna	55	60	---
16.	02.10.2020	127/13	Dębno 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	P3 - zabudowa produkcyjna, usługowa	strefa peryferyjna	55	60	---
17.	02.10.2020	127/8, 127/9	Dębno 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zrealizowany	P3 - zabudowa produkcyjna, usługowa	strefa peryferyjna	55	60	---
18.	08.10.2020	38/3	Dębno 4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	odrzucony	54ZP - tereny zieleni urządzonej	strefa rekreacyjna	40	---	brak zgodności ze studium
19.	09.10.2020	172/3	Grzymiradz	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny	odrzucony	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	35	---	zakaz zmiany sposobu użytkowania wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego budynku po Nadleśnictwie
20.	21.08.2021	322	Dębno 5	skwer edukacyjny z małą architekturą	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	7MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług	strefa śródmiejska	25	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
21.	27.10.2021	418	Dargomyśl	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	103R – tereny rolne	strefa peryferyjna	41	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
22.	14.01.2022	1089	Dębno 5	dopuszczyć kolor czarny dachu	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	32	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
23.	26.04.2022	105/9, 105/10, 107	Dębno 4	zabudowa mieszkaniowa, korekta szerokości drogi	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	część pod drogę KDD	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	38	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
24.	26.04.2022	105/6	Dębno 4	zabudowa mieszkaniowa, korekta szerokości drogi	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	część pod drogę KDD	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	38	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
25.	09.05.2022	188	Dębno 4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny	odrzucony	KDW4 – teren drogi wewnętrznej	strefa dróg	54	---	brak celowości zmiany polityki przestrzennej (obowiązujący plan został uchwalony w 2019 r.)

lp.	data wpływu wniosku	działka	obręb	przedmiot wniosku	status rozpatrzenia wniosku	obecne przeznaczenie nieruchomości	przeznaczenie terenu w studium (strefa)	plan obowiązujący w momencie składania wniosku ^a	plan obejmujący realizację wniosku ^a	komentarz
26.	20.05.2022	485/13, 485/57, 485/58, 485/59, 485/75, 485/76, 485/77, 485/83	Dębno 5	zabudowa usług handlu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	w realizacji	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, usług rzemiosła	strefa peryferyjna	częściowo 26	---	obszar wniosku został objęty uchwałą intencyjną nr 1 wskazaną w Tab. 8.; nie zidentyfikowano działek 485/75, 485/77 (prawdopodobnie został dokonany podział nieruchomości)
27.	07.06.2023	cała miejscowość	Oborzany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa turystyczna	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny rolne	strefa rolnicza	48	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
28.	26.06.2023	352	Oborzany	zabudowa silosów do 17,5 m; przydomowa oczyszczalnia ścieków	odrzucony	zabudowa zagrodowa	strefa rolnicza	48	---	brak celowości zmiany polityki przestrzennej (obowiązujący plan został uchwalony w 2018 r.)
29.	19.12.2023	całe obręby	Oborzany	budowa farmy wiatrowej wraz z infrastrukturą i stacją transformatorową	w realizacji	tereny rolne	strefa rolnicza	częściowo 48	---	obszar wniosku został objęty uchwałami intencyjnymi nr 2 i 3 wskazanymi w Tab. 8.
			Dargomyśl					41	---	
			Grzymiradz					częściowo 35 i 42	---	
			Dębno 3					częściowo 61	---	
30.	21.02.2024	274, 275	Dargomyśl	budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowa magazynu energii i GPO	w realizacji	tereny rolne	strefa rolnicza	41	---	obszar wniosku został objęty uchwałą intencyjną nr 2 wskazaną w Tab. 8.
31.	28.02.2024	941/17, 447/30	Dębno 5	zabudowa usługowa	w realizacji	zieleń urządzona	strefa peryferyjna	26	---	obszar wniosku został objęty uchwałą intencyjną nr 1 wskazaną w Tab. 8.
32.	13.05.2024	104/2	Dębno 2	zabudowa letniskowa / rekreacji indywidualnej, likwidacja zakazu grodzienia, budowa wiaty, altany, garażu	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	zieleń urządzona	strefa rekreacyjna	40	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
33.	13.05.2024	171/2, 186/1, 383/3, 396/2, 405/6, 413/2, 415, 300/3, 424/4	Smolnica	budowa farm wiatrowych składających się z maksymalnie 20 elektrowni wiatrowych o całkowitej maksymalnej wysokości 250 m i średnicy rotora ok. 175 m	w realizacji	tereny rolne	strefa rolnicza	---	---	obszar wniosku został objęty uchwałami intencyjnymi nr 2 i 3 wskazanymi w Tab. 8. (za wyjątkiem działek nr 10, 456/1, 456/3, 465/1 w obrębie Krześnica)
		4/4, 4/5	Oborzany							
		69, 70	Oborzany							
		150/3, 217/1, 419/1,	Krześnica							

lp.	data wpływu wniosku	działka	obręb	przedmiot wniosku	status rozpatrzenia wniosku	obecne przeznaczenie nieruchomości	przeznaczenie terenu w studium (strefa)	plan obowiązujący w momencie składania wniosku ^a	plan obejmujący realizację wniosku ^a	komentarz
34.	29.08.2024	40/1, 40/2	Dargomyśl	budowa farmy fotowoltaicznej	w realizacji	tereny rolne	strefa rolnicza	41	---	obszar wniosku został objęty uchwałą intencyjną nr 2 wskazaną w Tab. 8.
35.	29.08.2024	85/3	Dębno 2	dopuszczenie budowy ogrodzenia pełnego	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	40	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
36.	05.09.2024	562/5	Dębno 5	teren zabudowy usługowej	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinna, dróg	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej strefa peryferyjna	32	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
37.	17.10.2024	38/3	Dębno 4	dopuszczenia budowy wiaty, usunięcia zakazu stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz terenów wód, zmiany zapisu z otwartej urzędzonej zieleni publicznej na tereny urzędzonej zieleni, wprowadzenia zapisu dla terenu WS dotyczącego minimalnej odległości ogrodzenia 1,5 m od granicy działki	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny zieleni publicznej	strefa rekreacyjna	40	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
38.	15.11.2024	418	Bogusław	tereny usług	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny rolne	strefa rolnicza strefa osadnictwa wiejskiego	---	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
39.	11.12.2024	89/2	Oborzany	zabudowa mieszkaniowa	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny usług	strefa osadnictwa wiejskiego	48	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu
40.	27.01.2025	50/2	Oborzany	zabudowy siedliskowa / zagrodowa	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny rolne	strefa rolnicza	?	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu; nie zidentyfikowano działek (prawdopodobnie został dokonany podział nieruchomości)
41.	25.04.2025	50/2	Dębno 7	budowy turbiny wiatrowej o wys. do 30 m i mocy do 50 kW oraz budowy wieży telekomunikacyjnej lub masztu antenowego	rozpatrzony wstępnie lub oczekujący na rozpatrzenie	tereny produkcyjne	strefa produkcyjna	22	---	wniosek wprowadzony do rejestru, zostanie ponownie rozpatrzony w przypadku przystąpienia do opracowania planu

^a numeracja planów zgodna z rejestrem urbanistycznymi gminy Dębno oraz Tab. 5.;

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

4. Analiza decyzji administracyjnych

4.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwanej dalej „decyzją o warunkach zabudowy” lub „DWZiZT”) na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o PiZP.

Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w decyzji z ustaleniami studium, a także ze względu swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa” decyzje o warunkach zabudowy stały się jednym z najbardziej niekorzystnych zjawisk w polskim systemie planowania przestrzennego. Niejednokrotnie odmowa wydania szkodliwej z punktu widzenia planistycznego decyzji nie jest możliwa, co sprzyja rozpraszaniu zabudowy i stwarzaniu precedensów dla dalszych niepożądanych lokalizacji. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem sporządzanie planów miejscowych.

W przypadku całej gminy Dębno niezgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium nie jest zjawiskiem powszechnym, a zdecydowana większość wydanych decyzji mieści się w obrębie istniejących układów zabudowy poszczególnych miejscowości. Głównymi obszarami problemowymi są:

- zabudowa mieszkaniowa powstająca na podstawie DWZiZT w obrębach Cychry, Sarbinowo, Warnice oraz Grzymiradz, która koncentruje się na terenach rolnych położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy
- farmy fotowoltaiczne na obszarach rolnych.

W pozostałych miejscowościach wiejskich rozpraszanie zabudowy w wyniku DWZiZT jest zjawiskiem marginalnym.

Z kolei w przypadku samego miasta Dębno obserwuje się wysoki stopień zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium. Wyjątki stanowią podobnie, jak to miało miejsce na obszarach wiejskich:

- wyznaczanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych,
- wyznaczanie farm fotowoltaicznych na terenach przeznaczonych pod rolnictwo lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018-2025, przy czym rok 2018 uwzględniono w całości. Syntetyczne zestawienie wydanych DWZiZT zawiera Tab. 12, a ich struktura wg statusu została przedstawiona na Ryc. 5.

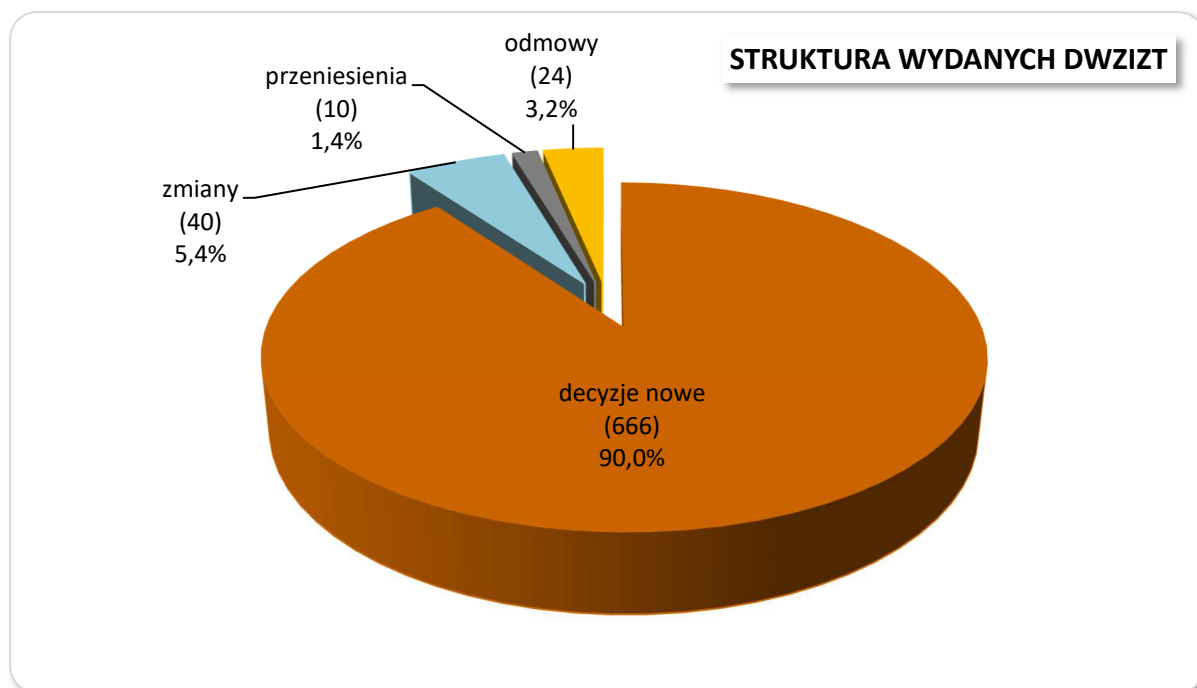
Łącznie w analizowanym okresie wydano 740 decyzje o warunkach zabudowy, z czego decyzje nowe w liczbie 666 stanowiły 90% wszystkich postanowień. Decyzje o innym statusie to: zmiany wcześniejszych postanowień opiewające na niewielkie korekty ustaleń (5,4%),

przeniesienia na inny podmiot (1,4%) i odmowy (3,2%). Średnia roczna liczba wydawanych decyzji oscyluje wokół 93 sztuk ogółem oraz 83 decyzji nowych. Największą liczbę wydanych decyzji zaobserwowano w roku 2022 (116), a następnie w 2025 (109) oraz 2021 (108). Obserwuje się tendencję wzrostową rozpatrywanych spraw po 2020 roku, gdzie wcześniej liczba spraw oscylowała w przedziale 69-79, po czym nastąpił gwałtowny wzrost, który utrzymuje się na poziomie powyżej 90.

Tab. 12. Dynamika wydanych DWZiZT wg statusu [wszystkie decyzje]

status	rok								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	razem
decyzje nowe (pierwsze)	75	70	65	100	100	78	82	96	666
zmiany	2	3	4	3	9	11	4	4	40
przeniesienia	-	-	-	-	-	2	4	4	10
odmowy	2	4	-	5	7	-	1	5	24
ogółem	79	77	69	108	116	91	91	109	740

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Dębnie.



Ryc. 5. Struktura wydanych DWZiZT wg statusu

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab. 12.

Tab. 13. Dynamika wydanych DWZiT wg zakresu prac budowlanych [nowe decyzje]

zakres prac budowlanych	rok								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	razem
budowa	48	55	48	78	84	70	70	86	539
inne prace	28	18	19	22	18	10	13	11	139
ogółem	76	73	67	100	102	80	83	97	678

Uwaga! ogólna liczba decyzji w niektórych przypadkach jest wyższa aniżeli liczba nowych i obowiązujących decyzji w danym roku (suma: 678 do 666), ponieważ niektóre decyzje zostały wydane zarówno na budowę jak i na inne prace budowlane.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Dębnie.

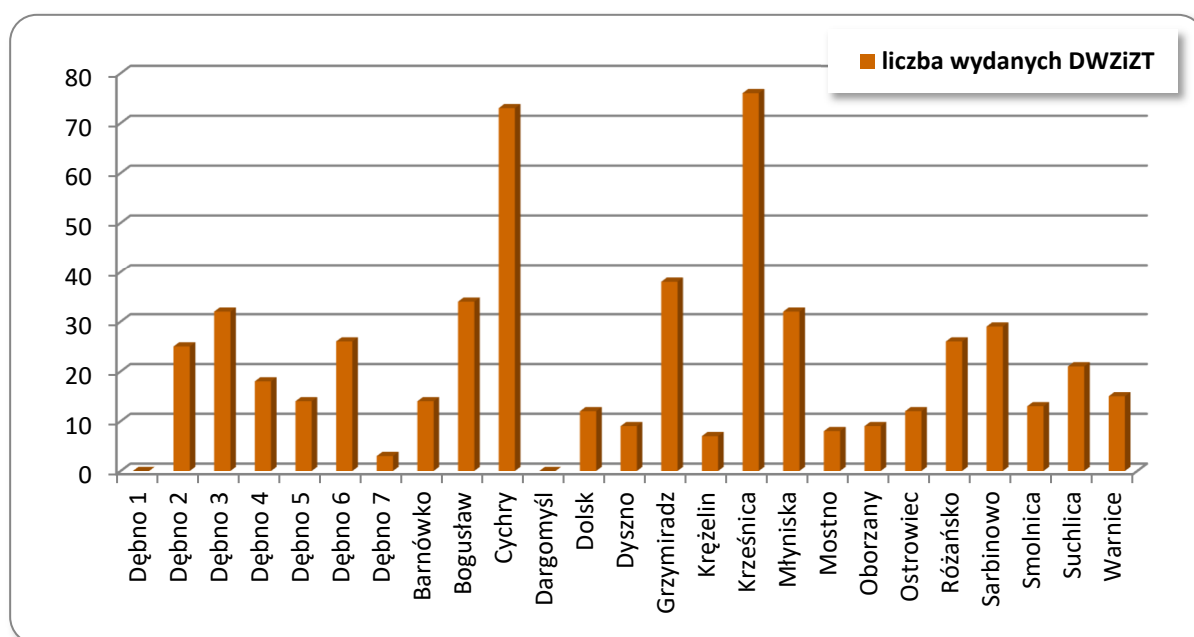
Tab. 14. Struktura przestrzenna i dynamika wydanych DWZiT [nowe decyzje, budowa]

lokalizacja	rok								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	razem
Dębno 1	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Dębno 2	4	3	1	3	5	3	1	5	25
Dębno 3	10	5	4	3	6	-	3	1	32
Dębno 4	1	3	2	2	-	4	1	5	18
Dębno 5	4	1	-	5	1	1	1	1	14
Dębno 6	4	6	3	7	1	-	3	2	26
Dębno 7	2	1	-	-	-	-	-	-	3
Barnówko	1	2	4	-	1	3	1	2	14
Bogusław	3	4	4	3	4	4	6	6	34
Cychry	4	7	8	13	8	8	11	14	73
Dargomyśl	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Dolsk	1	2	-	1	-	2	4	2	12
Dyszno	1	-	1	1	3	-	1	2	9
Grzymiradz	2	1	4	9	3	6	7	6	38
Krężelin	1	-	1	1	3	-	1	-	7
Krzeńnica	1	-	4	10	30	14	11	6	76
Młyniska	1	5	2	6	-	5	5	8	32
Mostno	-	1	-	2	1	1	1	2	8
Oborzany	1	1	1	-	2	2	1	1	9
Ostrowiec	-	-	2	-	2	3	1	4	12
Różańsko	-	3	2	4	5	4	3	5	26
Sarbinowo	5	5	3	5	3	2	5	1	29
Smolnica	1	4	2	2	1	-	-	3	13
Suchlica	-	2	-	1	2	5	2	9	21
Warnice	1	-	-	1	3	3	1	6	15
miasto	25	19	10	20	13	8	9	14	118
tereny wiejskie	23	37	38	59	71	62	61	77	428
ogółem	48	56	48	79	84	70	70	91	546

Uwaga! ogólna liczba decyzji traktowana jako suma dla poszczególnych obrębów jest wyższa aniżeli liczba nowych decyzji na budowę obiektów w Tab. 13. (suma: 546 do 539), ponieważ niektóre decyzje zostały wydane dla więcej niż jednego obrębu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Dębnie.

Z punktu widzenia zmian przestrzennych w gminie najistotniejsze znaczenie mają decyzje nowe (pierwsze), dlatego w dalszych analizach nie brano pod uwagę DWZiZT o innym statusie. Kolejnym poziomem selekcji wydanych decyzji o warunkach zabudowy jest przewidziany zakres prac budowlanych. W Tab. 13. została przedstawiona struktura i dynamika wydanych nowych decyzji w podziale na „budowę” (nowy obiekt) oraz „inne prace” (na istniejącym obiekcie), do których należą: przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania. Generalnie postanowienia o budowie nowego obiektu stanowią ok. 80% wszystkich nowych DWZiZT.



Ryc. 6. Liczba wydanych DWZiZT wg obrębów

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.13.

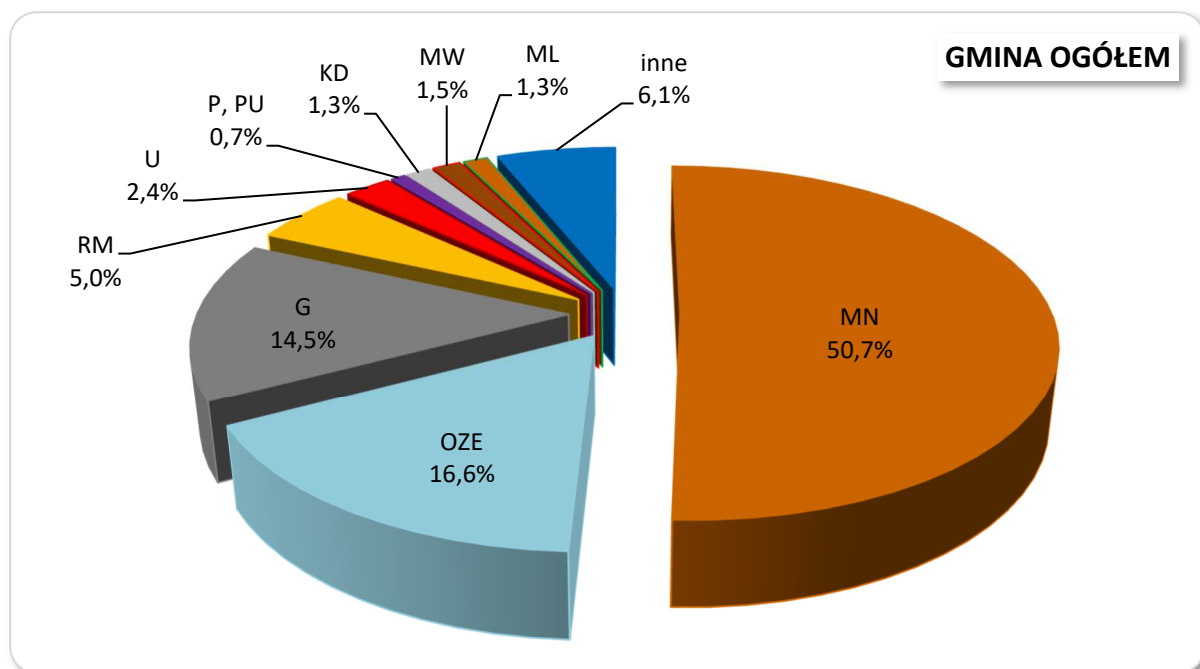
Najwyższa liczba wydanych decyzji na nowe objekty budowlane (Ryc. 6.) przypada na lata 2025 (86) oraz 2022 (84). Po roku 2022 odnotowano spadek liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy na nowe objekty, po czym w 2025 roku ponownie odnotowano wzmożoną aktywność. Analiza przestrzennego rozmieszczenia nowych DWZiZT wykazała, że 78,4% (428) postanowień przypada na tereny wiejskie, natomiast na teren miasta 21,6% (118). Najwięcej decyzji wydano w obrębach Krześnica (13,9% decyzji ogółem, tj. 76) oraz Cychry (13,4% decyzji ogółem, tj. 73), które wchodzą w część terenów wiejskich gminy Dębno. Biorąc pod uwagę udział wydanych decyzji w tych obrębach w stosunku do wszystkich wydanych decyzji na obszarach wiejskich udziały wynoszą: Krześnica 17,8%, Cychry 17,1%. Na terenie miasta najwięcej decyzji wydano dla obrębu Dębno 3 (5,9% udziału w ogólnej liczbie wydanych decyzji, 27,1% udziału w liczbie wydanych decyzji dla terenu miasta). Najmniej pierwszych decyzji wydano w obrębach Dębno 7, Dyszno, Krężelin, Mostno, Oborzany (od 3 do 9 decyzji). W obrębie Dargomyśl nie wydano ani jednej decyzji ze

względu na fakt, że obszar całkowicie objęty jest ustaleniami MPZP z 2013 roku, natomiast obręb Dębno 1 stanowią tereny leśne.

Generalnie obserwuje się ponowny od 2025 wzrost liczby wydawanych nowych decyzji na terenach wiejskich, jak i miejskich. Wzmoczone zainteresowanie uzyskaniem decyzji z pewnością wynika ze zmian prawnych, które będą wpływać na znaczne ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy po przyjęciu przez gminę planu ogólnego. Szczegółowe dane w przedmiotowym aspekcie zawiera Tab. 14.

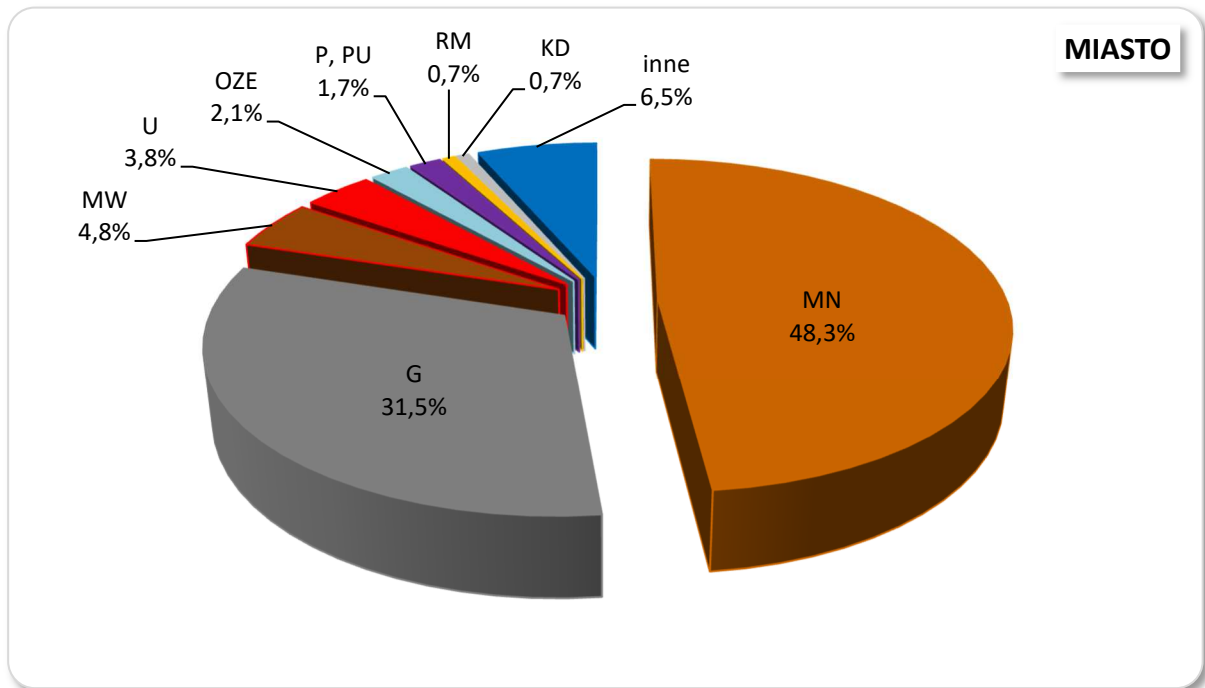
Bardzo istotną cechą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest funkcja ustalanego zagospodarowania, czyli rodzaj i liczba obiektów jakie mogą w efekcie powstać. Szczegółowe informacje w podziale na główne rodzaje obiektów oraz lokalizację wydawanych DWZiZT zawiera Tab. 15.

W skali całej gminy (Ryc. 7.) dominującym rodzajem obiektów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (51%) oraz odnawialne źródła energii (17%). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest wiodąca zarówno w mieście jak i na wsi, to jednak silniejszy trend rozwojowy obserwuje się na terenach wiejskich (Ryc. 9.). Natomiast zabudowa wielorodzinna pojawia się wyłącznie na terenie miasta (Ryc. 8.), gdzie stanowi kolejne 5% ustalonych obiektów mieszkalnych. Z kolei na terenach wiejskich 7% stanowią budynki w zabudowie zagrodowej, które z kolei mają marginalny udział w mieście. Budynki gospodarcze/garaże stanowią istotną kategorię na terenie całej gminy – 15%. W Dębnie budynki gospodarcze/garaże stanowią aż 31% wszystkich wydanych decyzji dla terenu miasta, co stanowi ponad czterokrotny wyższy udział niż na terenach wiejskich (7%).



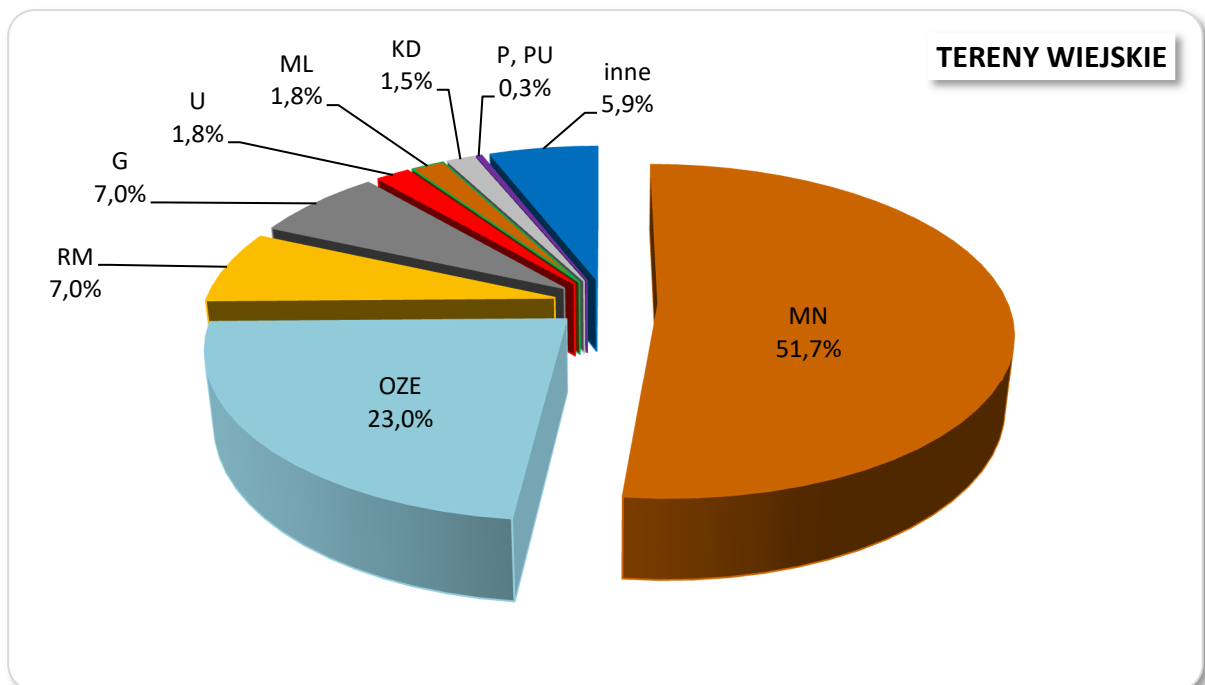
Ryc. 7. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT w gminie ogółem

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.15.



Ryc. 8. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT w mieście

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.15.



Ryc. 9. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT na terenach wiejskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.15.

Tab. 15. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT [nowe decyzje]

lokalizacja		rodzaj budowanego obiektu										
		MN	MW	RM	U	P,PU	G	KD	OZE	ML	inne	razem
obręb	Dębno 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Dębno 2	40	-	2	1	-	6	-	2	-	4	55
	Dębno 3	41	-	-	-	-	2	-	4	-	3	50
	Dębno 4	18	11	-	4	2	1	1	-	-	3	40
	Dębno 5	7	1	-	2	-	3	-	-	-	2	15
	Dębno 6	35	2	-	3	1	80	1	-	-	6	128
	Dębno 7	-	-	-	1	2	-	-	-	-	1	4
	Barnówko	12	-	1	-	1	2	-	-	6	2	14
	Bogusław	20	-	3	-	-	7	2	10	-	1	43
	Cychry	115	-	3	3	-	12	-	16	-	8	157
	Dargomyśl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Dolsk	13	-	1	-	-	2	1	-	-	3	20
	Dyszno	5	-	-	-	-	3	-	3	-	2	13
	Grzymiradz	73	-	4	4	-	5	3	6	1	-	96
	Krężelin	1	-	1	-	1	3	-	2	4	1	13
	Krzeńnica	12	-	4	-	-	-	-	67	-	2	85
	Młyniska	13	-	2	-	-	4	-	18	-	2	39
	Mostno	4	-	-	-	-	-	1	2	-	2	9
	Oborzany	-	-	4	-	-	-	-	5	-	-	9
	Ostrowiec	7	-	1	2	-	2	-	2	-	3	17
Różańsko	17	-	4	2	-	2	-	6	1	-	32	
Sarbinowo	15	-	6	1	-	3	-	8	-	1	34	
Smolnica	8	-	2	-	-	1	2	1	-	6	20	
Suchlica	22	-	4	-	-	-	1	5	-	2	34	
Warnice	5	-	6	-	-	-	-	-	-	5	16	
miasto	141	14	2	11	5	92	2	6	0	19	292	
tereny wiejskie	342	0	46	12	2	46	10	151	12	40	661	
ogółem	483	14	48	23	7	138	12	157	12	59	953	

Uwaga! Liczba obiektów jest większa niż suma wydanych dla nich decyzji (953 do 539), ponieważ część decyzji zostały wydana dla kilku obiektów (np. budynek mieszkalny i gospodarczy, więcej niż jeden budynek mieszkalny). Nie dotyczy to nowej zabudowy zagrodowej, gdzie cała zagroda traktowana jest wspólnie jako osobna kategoria.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Dębnie.

Inwestycje OZE są prawie całkowicie zlokalizowane poza obszarem miasta (patrz załącznik graficzny nr 4). Na terenach wiejskich (Ryc. 9.) kategoria OZE odpowiada za 23% wszystkich decyzji, podczas gdy w mieście (Ryc. 8.) jej udział jest znikomy (2%). Obiekty usługowe, produkcyjne i produkcyjno-usługowe większy udział stanowią w mieście. Zabudowa rekreacyjna/letniskowa (ML) pojawia się tylko na obszarach wiejskich i stanowi zaledwie 2% w skali wydanych decyzji dla terenów wiejskich. Uzupełnienie struktury

wydatych DWZiZT stanowią zjazdy z dróg oraz obiekty inne (zbiorniki, silosy, stawy itp.), których udział odnotowuje się na podobnym poziomie (6%) zarówno na terenie miasta jak i na terenach wiejskich.

Z uwagi na rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (DWZiZT) dla obiektów z kategorii OZE oraz ich znaczący udział w ogólnej liczbie wydanych decyzji, przeprowadzono szczegółową analizę obszarów, na których takie decyzje zostały wydane (patrz załącznik graficzny nr 4.). W analizowanym okresie wydano decyzje o warunkach zabudowy na elektrownie słoneczne (fotowoltaikę) dla obszaru o łącznej powierzchni ok. 947 ha, w tym ok. 931 ha dla obszarów wiejskich. Największa koncentracja tego typu zamierzeń inwestycyjnych obserwowana jest na południu gminy – w obrębie Krześnica – ok. 310 ha (ok. 28,5% powierzchni obrębu) oraz w obrębie Młyniska – ok. 86 ha (około 23,2% powierzchni obrębu).

4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W przypadku gdy teren przeznaczony pod inwestycję celu publicznego nie posiada planu miejscowego można wydać decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwaną dalej „decyzją celu publicznego” lub „DULICP”) na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o PiZP. Ze względu na charakter inwestycji decyzje te w odróżnieniu od DWZiZT rzadko przyczyniają się do zachwiania ładu przestrzennego i z zasady służą zaspokajaniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej. Dynamika i struktura przestrzenna wydawanych nowych DULICP została przedstawiona w Tab.16.

łącznie w latach 2018-2025 w gminie Dębno wydano 78 decyzji celu publicznego, z czego 75 to decyzje nowe, co daje średnio 9,4 decyzji na rok. Oprócz powyższych, w analizowanym okresie wydano 2 odmowy oraz 1 zmianę decyzji celu publicznego. Różnice w poszczególnych latach nie są znaczne, z wyjątkiem 2020 roku, kiedy odnotowano wydanie 15 decyzji, podczas gdy standardowo wydawano 8-10 decyzji. Ze względu na zakres prac budowlanych objętych decyzjami celu publicznego, zdecydowanie dominuje budowa nowych obiektów – 46, a 29 inwestycji przypada na inne prace (przebudowa, rozbudowa, odbudowa i zmiana sposobu użytkowania).

Decyzje celu publicznego dla nowych obiektów stanowią 61,3% wszystkich wydanych decyzji w analizowanym okresie. Ponad połowa decyzji została wydana dla terenów wiejskich – 24, w obszarze miasta wydano 21 decyzji, a jedna decyzja została wydana dla miasta i terenu wiejskiego. Spośród terenów wiejskich prym wiodą obręb Cychry (6) oraz obręb Sarbinowo (5). Natomiast kompletny brak decyzji celu publicznego dla nowych obiektów odnotowano na terenach miejskich w obrębie Dębno 1 oraz na terenach wiejskich w obrębach Barnówko, Bogusław, Dargomyśl, Dolsk, Mostno, Ostrowiec.

Decyzje dotyczące innych prac stanowiły 38,7% wszystkich decyzji wydanych w badanym okresie. Analizując podział terytorialny, stwierdzono, że zarówno dla obszaru miasta, jak i dla terenu wiejskiego, wydano po 14 decyzji, co w obu przypadkach stanowi

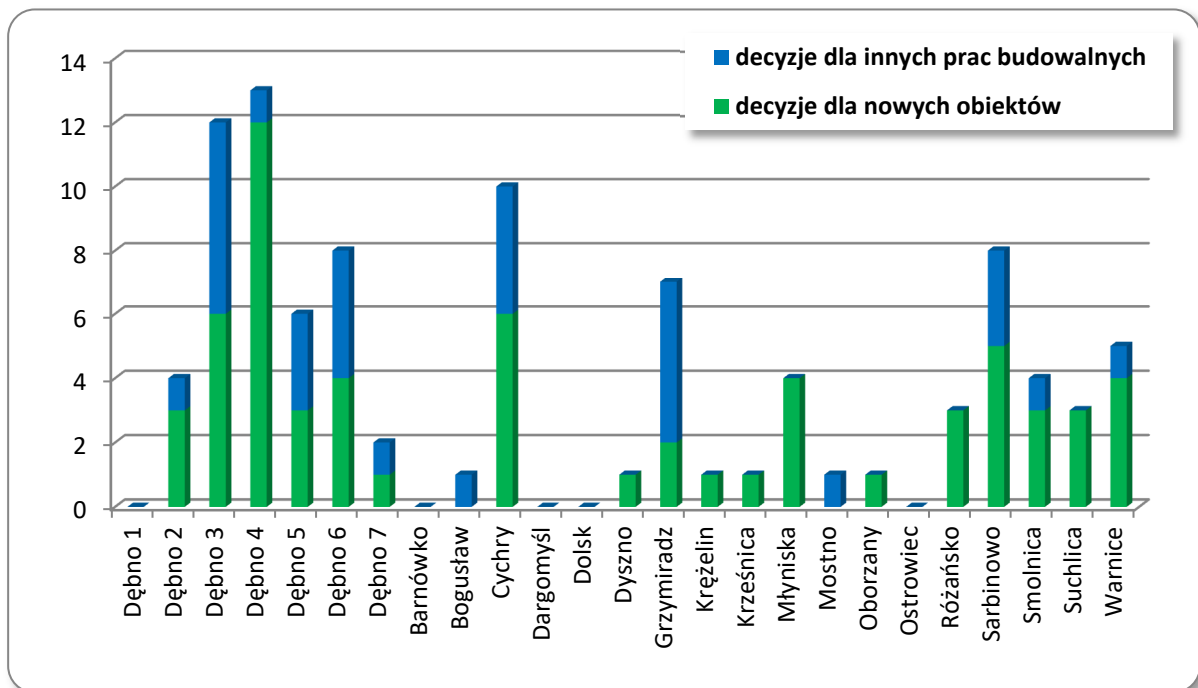
48,3% ogólnej liczby wydanych decyzji. Jedna decyzja, ze względu na swój liniowy charakter, obejmowała jednocześnie obszar miasta i teren wiejski. Najwięcej decyzji na „inne prace” wydano dla obrębu Dębno 3 (6) oraz Grzymiradz (5). Brak decyzji celu publicznego na „inne prace” odnotowano aż dla 11 obrębów.

Tab. 16. Dynamika i struktura przestrzenna wydanych DULICP okresie analizy [wszystkie decyzje]

decyzje	lokalizacja		rok									
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ogółem	
wszystkie	cała gmina	ogółem	9	9	15	8	9	8	10	10	78	
		w tym	nowe	7	3	6	6	4	7	7	6	46
			inne	2	6	9	2	4	1	1	4	29
			zmiany/ odmowy	-	-	-	-	1	-	2	-	3
tylko nowe (pierwsze)	miasto		5	2	3	4	2	2	2	1	21	
	tereny wiejskie		2	1	3	2	2	4	5	5	24	
	miasto i tereny wiejskie		-	-	-	-	-	1	-	-	1	
	obręb	Dębno 1		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Dębno 2		1	-	-	-	-	2	-	-	3
		Dębno 3		-	1	1	1	2	1	-	-	6
		Dębno 4		3	-	2	2	-	2	2	1	12
		Dębno 5		-	1	-	1	1	-	-	-	3
		Dębno 6		-	1	1	2	-	-	-	-	4
		Dębno 7		1	-	-	-	-	-	-	-	1
		Barnówko		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Bogustaw		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Cychry		1	-	1	-	-	2	2	-	6
		Dargomyśl		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Dolsk		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Dyszno		-	-	-	-	-	-	-	1	1
		Grzymiradz		-	1	-	-	-	1	-	-	2
		Krężelin		-	-	-	-	-	-	-	1	1
		Krześnica		-	-	-	-	-	-	1	-	1
		Młyniska		-	-	-	1	1	1	1	-	4
		Mostno		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Oborzany		-	-	-	-	-	-	-	1	1
		Ostrowiec		-	-	-	-	-	-	-	-	0
		Różańsko		-	-	-	-	-	1	-	2	3
		Sarbinowo		1	-	1	-	-	1	2	-	5
		Smolnica		-	-	-	-	1	1	-	1	3
Suchlica		-	-	-	-	-	1	2	-	3		
Warnice		-	-	1	1	-	-	1	1	4		

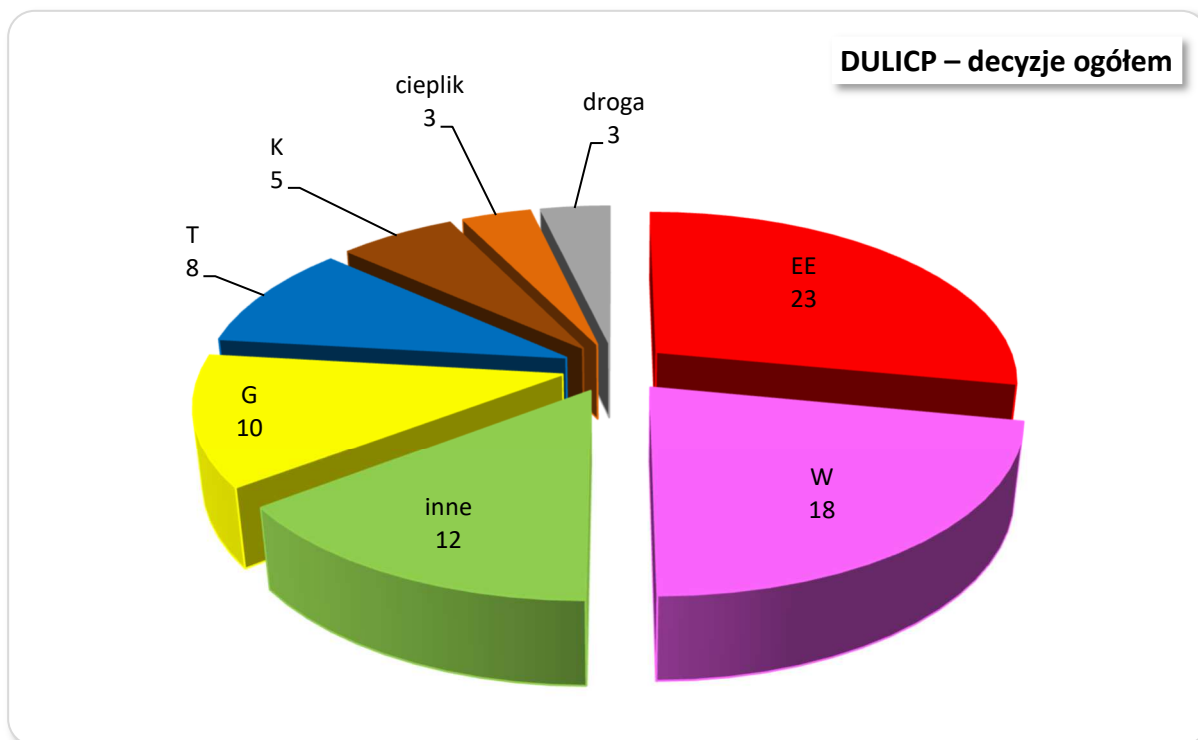
Uwaga! Wiele DULICP ma charakter transgraniczny tzn. dotyczy dwóch lub kilku obrębów, w efekcie czego suma decyzji dla wszystkich obrębów jest większa aniżeli dla całej gminy (lub miasta i terenów wiejskich).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Dębnie.



Ryc. 10. Liczba wydanych DULICP wg obrębów

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.15.



Ryc. 11. Struktura rodzajowa wydanych DULICP – decyzje ogółem

Źródło: opracowanie własne na podstawie Tab.15.

Analiza struktury rodzajowej wydanych DULICP obejmujących budowę nowych obiektów oraz inne prace budowlane (Ryc. 9.) wskazuje na dominację inwestycji z zakresu elektroenergetyki (23) oraz zaopatrzenia w wodę (18), które łącznie skupiają 50% wszystkich inwestycji. Uzupełnienie stanowią sieć gazowa (10) i teletechniczna (8), a także obiekty pozostałe (12), do których zaliczają się obiekty usługowe w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, a także obiekty infrastruktury kolejowej. Suma decyzji celu publicznego wg rodzajów inwestycji jest większa aniżeli suma wszystkich nowych decyzji, ponieważ w niektórych przypadkach decyzje dotyczyły dwóch rodzajów inwestycji (wodociąg i kanalizacja, sieć elektroenergetyczna i teletechnika). Wśród inwestycji celu publicznego dominują obiekty infrastruktury technicznej, zwłaszcza liniowe i często podziemne. Zaledwie 5 decyzji dotyczy budynków, a 6 dotyczy terenów otwartych (boisko, plac zabaw, scena plenerowa, wiata rekreacyjna).

5. Podsumowanie

5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Na podstawie przeprowadzonej oceny sformułowano poniższe wnioski, które odpowiadają poszczególnym częściom niniejszej analizy.

Wnioski z oceny studium:

- brak całościowej zmiany dokumentu od momentu przyjęcia w 2017 r.,
- jedna zmiana częściowa w 2023 r.,
- dobra zgodność zapisów z uwarunkowaniami wskazanymi PZPWZ z 2020 r.,
- brak aktualności w zakresie wniosków i rekomendacji z obowiązującego *Audytu krajobrazowego dla województwa Zachodniopomorskiego* (oraz wyznaczonych nim krajobrazów priorytetowych), a także w zakresie zmienionych obszarów zagrożenia powodziowego na podstawie nowych *Map Zagrożenia Powodziowego*,
- wysoka aktualność prezentowanych treści, za wyjątkiem starzejących się danych statystycznych,
- wysoka czytelność załącznika graficznego,
- brak presji społecznej na zmianę obowiązującego dokumentu (brak wniosków o zmianę w okresie analizy), wzmocniony krótkim horyzontem ważności dokumentu (do 30.06.2026).

Wnioski z oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- na terenie gminy obowiązują łącznie 54 plany miejscowe, w tym w granicach miasta 33 plany,
- łączna powierzchnia obowiązujących planów na terenie gminy Dębno to ok. 4420 ha,
- pokrycie planami dla całej gminy plasuje się na poziomie 13,9% (wartość niska), natomiast dla miasta 52,6% (wartość wysoka),
- od sierpnia 2018 r. uchwalono 16 planów o różnej powierzchni i przeznaczeniu,
- średnia powierzchnia „nowego” planu to ok 43 ha (duży wpływ 3 największych planów),
- 14 planów nie uległo żadnym zmianom, natomiast 2 plany podlegały zmianom częściowym (nr 54 i 55),
- 3 procedury sporządzenia planów miejscowych w toku, z czego 2 z nich to wielkopowierzchniowe plany pod inwestycje w zakresie instalacji OZE (głównie elektrowni wiatrowych) o powierzchni odpowiednio ok. 3286 ha i ok. 1023 ha,
- zgodność ustaleń analizowanych planów z obowiązującym studium jest bardzo wysoka,

- standard techniczny analizowanych jest bardzo wysoki, należy jednak dołożyć starań na formę i sposób przetwarzanych załączników graficznych w celach publikacyjnych – w niektórych przypadkach plany nie są czytelne,
- w latach 2018-2025 wpłynęło łącznie 41 wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego, z których 8 wniosków zrealizowano, 6 znajduje się w fazie realizacji, 19 kolejnych rozpatrzono wstępnie, a 8 wniosków zostało odrzuconych.

Wnioski z oceny decyzji administracyjnych:

- w latach 2018-2025 wydano łącznie 740 DWZiZT, z czego 90% to decyzje nowe (666),
- postanowienia o budowie nowego obiektu stanowią około 80% nowych DWZiZT,
- 78,4% nowych DWZiZT przypada na obszary wiejskie,
- obserwuje się wzrost liczby wydawanych nowych DWZiZT w mieście oraz na terenach wiejskich,
- 51% ustalanych obiektów to budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 17% ustalanych obiektów to instalacje fotowoltaiczne,
- większość wydanych DWZiZT mieści się w obrębie istniejących układów zabudowy poszczególnych miejscowości i jest zgodna z ustaleniami studium (nie dotyczy instalacji OZE),
- głównym obszarem problemowym jest zabudowa mieszkaniowa powstająca na podstawie DWZiZT w obrębach Sarbinowo, Cychry, Grzymiradz, Warnice oraz farmy fotowoltaiczne lokowane na terenach rolnych zwłaszcza w obrębach Sarbinowo, Krześnica, Młyniska,
- w latach 2018-2025 wydano 75 DULICP, z czego 46 to decyzje nowe,
- ponad połowę DULICP wydano dla terenów wiejskich,
- dominują obiekty infrastruktury technicznej, zwłaszcza liniowe i często podziemne,
- 4/5 inwestycji stanowią: elektroenergetyka, gospodarka ściekowa, wodociągi, gazociągi i sieć ciepłownicza.

5.2. Zakres niezbędnych aktualizacji studium

Obecnie obowiązujące studium spełniało dobrze swoją rolę przez wiele lat. Pomimo zidentyfikowania pewnych braków i dezaktualizacji, stwierdza się, że na obecnym etapie proces aktualizacji Studium jest niecelowy i nieuzasadniony ekonomicznie oraz proceduralnie. Powyższy wniosek wynika z wejścia w życie przepisów *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. 2023 poz. 1688), która wprowadza do systemu planowania przestrzennego nowy dokument, jakim jest plan ogólny gminy (POG). Nowelizacja ta nakłada na gminy obowiązek uchwalenia POG, który docelowo ma zastąpić studium, stając się podstawowym aktem określającym politykę przestrzenną na poziomie gminnym.

5.3. Wieloletni program sporządzania planów

Niniejsza ocena wskazuje na potrzebę sporządzenia nowych planów miejscowych w obrębach, w których odnotowano największą liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. Krześnica i Cychry. Dodatkowym argumentem potwierdzającym potrzebę uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powyższych obszarów jest widoczne zapotrzebowanie inwestorów na inwestycje OZE, w tym elektrownie słoneczne, które jako obiekty rozproszone i silnie dysharmonizujące, w znacznym stopniu prowadzą do zaburzenia ładu przestrzennego.

Z racji na przewidywane przyjęcie planu ogólnego w kolejnym roku kalendarzowym, sugeruje się podjęcie sporządzania nowych planów po uchwaleniu POG. Nie wskazuje się żadnych propozycji terminowych w zakresie sporządzania kolejnych dokumentów. Jednocześnie sugeruje się sporządzanie planów miejscowych o charakterze zarówno inwestycyjnym jak i regulacyjnym dla dużych obszarów miejskich oraz całych układów miejscowości wiejskich. Należy również (jeżeli to możliwe) dążyć do zastępowania najstarszych dokumentów nowymi planami, ze względu na ich malejącą aktualność względem bieżącego porządku prawnego.

Spis tabel

Tab. 1. Analiza uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP	8
Tab. 2. Analiza uwzględnienia w treści studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2 ustawy o PiZP	9
Tab. 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań przestrzennych gminy Dębno zapisanych w PZPWZ oraz ich uwzględnienie w treści studium.....	12
Tab. 4. Wykaz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy Dębno zapisanych w PZWPZ oraz ich uwzględnienie w treści studium	13
Tab. 5. Wykaz analizowanych planów miejscowych	16
Tab. 6. Struktura przestrzenna analizowanych planów miejscowych.....	18
Tab. 7. Dynamika uchwalania planów miejscowych w okresie analizy.....	20
Tab. 8. Wykaz planów miejscowych w opracowaniu	22
Tab. 9. Analiza uwzględnienia w planach miejscowych zapisów art. 15 ustawy o PiZP.....	23
Tab. 10. Ocena zgodności ustaleń analizowanych planów miejscowych z ustaleniami studium	28
Tab. 11. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.....	30
Tab. 12. Dynamika wydanych DWZiZT wg statusu [wszystkie decyzje]	35
Tab. 13. Dynamika wydanych DWZiZT wg zakresu prac budowlanych [nowe decyzje].....	36
Tab. 14. Struktura przestrzenna i dynamika wydanych DWZiZT [nowe decyzje, budowa].....	36
Tab. 15. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT [nowe decyzje]	40
Tab. 16. Dynamika i struktura przestrzenna wydanych DULICP okresie analizy [wszystkie decyzje]	42

Spis rycin

Ryc. 1. Powierzchnia planów miejscowych (analizowanych oraz wszystkich) wg obrębów ...	19
Ryc. 2. Stopień pokrycia planami miejscowymi (analizowanymi oraz wszystkimi) wg obrębów	19
Ryc. 3. Liczba uchwalanych planów miejscowych w okresie analizy	21
Ryc. 4. Powierzchnia uchwalanych planów miejscowych w okresie analizy	21
Ryc. 5. Struktura wydanych DWZiZT wg statusu.....	35
Ryc. 6. Liczba wydanych DWZiZT wg obrębów	37
Ryc. 7. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT w gminie ogółem.....	38
Ryc. 8. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT w mieście.....	39
Ryc. 9. Struktura rodzajowa nowych obiektów ustalonych wydanymi DWZiZT na terenach wiejskich	39

Ryc. 10. Liczba wydanych DULICP wg obrębów	43
Ryc. 11. Struktura rodzajowa wydanych DULICP – decyzje ogółem	43

Spis zastosowanych skrótów

nazwy własne i inne:

DULICP – decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	PiZP – planowanie i zagospodarowanie przestrzenne
DWZiZT – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	PZPWZ – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego
Dz. U. – Dziennik Ustaw	t.j. – tekst jednolity
Dz. Urz. – Dziennik Urzędowy	UM – Urząd Miejski
GZWP – Główny Zbiornik Wód Podziemnych	ze zm. – z późniejszymi zmianami
MZP – Mapa Zagrożenia Powodziowego	ZZR – zakład zwiększonego ryzyka
MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	ZDR – zakład dużego ryzyka

przeznaczenie terenu:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	E – teren elektroenergetyki
MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa	G – teren gazownictwa
MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	N – teren infrastruktury technicznej
MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa	KD – droga publiczna
ML – zabudowa letniskowa	KDG – drogi publiczna główna
RM – zabudowa zagrodowa	KDZ – droga publiczna zbiorcza
U – teren usług	KDL – droga publiczna lokalna
UR – teren zabudowy rzemieślniczej	KDD – droga publiczna dojazdowa
US – teren usług sportu i rekreacji	KDW – droga wewnętrzna
UG – teren usług lub infrastruktury gazociągowej i ciepłowniczej	KP – teren parkingu
UMW – zabudowa usługowo-mieszkaniowa	KPJ – ciąg pieszo-jezdny
P – zabudowa produkcyjna	KPR – ciąg pieszo-rowerowy
PU – zabudowa produkcyjna i/lub usługowa	KG – teren zabudowy garażowej
PG – teren górnictwa	KK – teren kolejowy
	KO – tereny oczyszczalni ścieków
	R – tereny rolne
	RU – tereny gospodarstwa rybackiego
	ZL – teren lasu
	ZP – zieleń urządzona
	ZI – zieleń izolacyjna
	ZD – ogrody działkowe

WS – wody powierzchniowe

rodzaj obiektu (w DWZiZT):

MN – budynek mieszkalny jednorodzinny

MW – budynek mieszkalny wielorodzinny

RM – budynek w zabudowie zagrodowej

P – budynek produkcyjny

PU – budynek produkcyjno-usługowy

G – budynek gospodarczy/garaż

KD – zjazd publiczny/indywidualny/droga
wewnętrzna

OZE – odnawialne źródła energii

ML – teren rekreacji indywidualnej

rodzaj inwestycji celu publicznego (w DULICP):

EE – elektroenergetyka

G – gazownictwo

K – gospodarka ściekami

T – telekomunikacja

W – wodociąg

Spis załączników graficznych

Załącznik graficzny nr 1.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno

Załącznik graficzny nr 2.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Dębno

Załącznik graficzny nr 3.

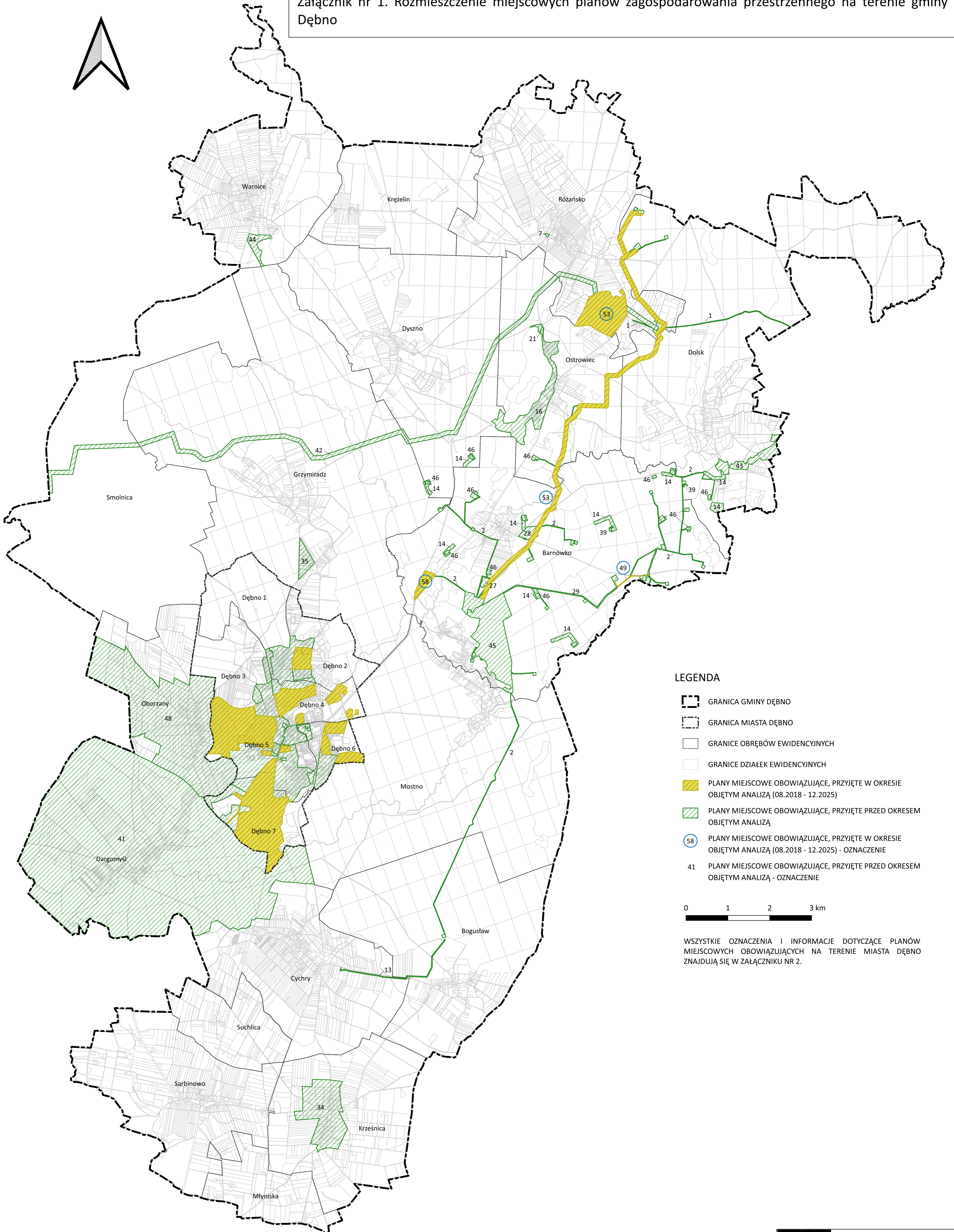
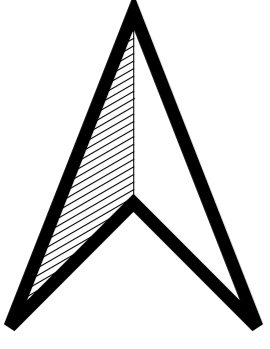
Obszary objęte wnioskiem o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno

Załącznik graficzny nr 4.

Obszary dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla instalacji fotowoltaicznych na terenie gminy Dębno

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DĘBNO

Załącznik nr 1. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno



LEGENDA

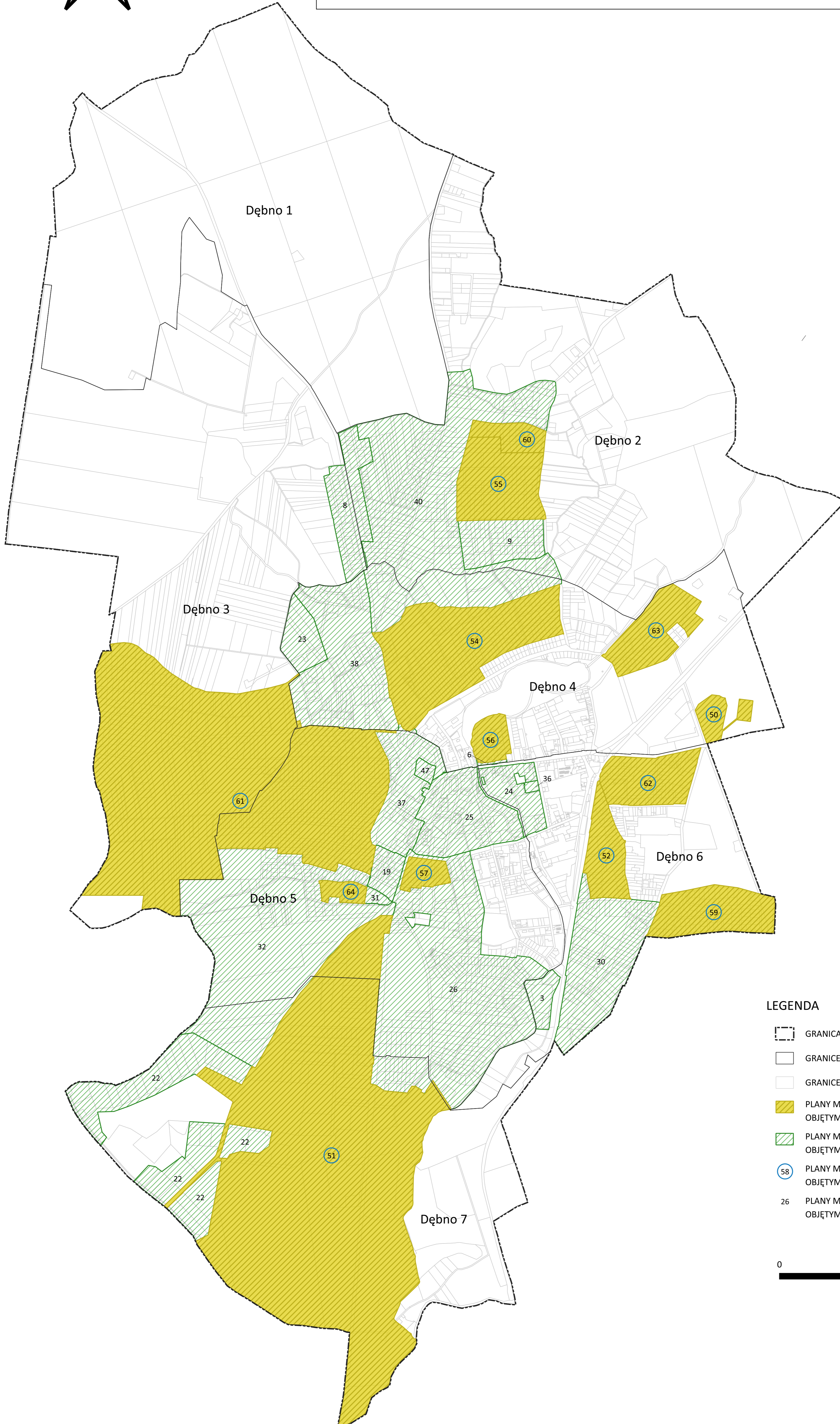
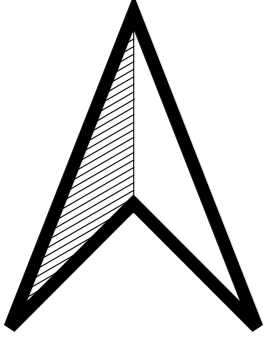
- GRANICA GMINY DĘBNO
- GRANICA MIASTA DĘBNO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE W OKRESIE OBJĘTYM ANALIZĄ (08.2018 - 12.2025)
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE PRZED OKRESEM OBJĘTYM ANALIZĄ
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE W OKRESIE OBJĘTYM ANALIZĄ (08.2018 - 12.2025) - OZNACZENIE
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE PRZED OKRESEM OBJĘTYM ANALIZĄ - OZNACZENIE

0 1 2 3 km

WSZYSTKIE OZNACZENIA I INFORMACJE DOTYCZĄCE PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE MIASTA DĘBNO ZNAJDUJĄ SIĘ W ZAŁĄCZNIKU NR 2.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DĘBNO

Załącznik nr 2. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Dębno



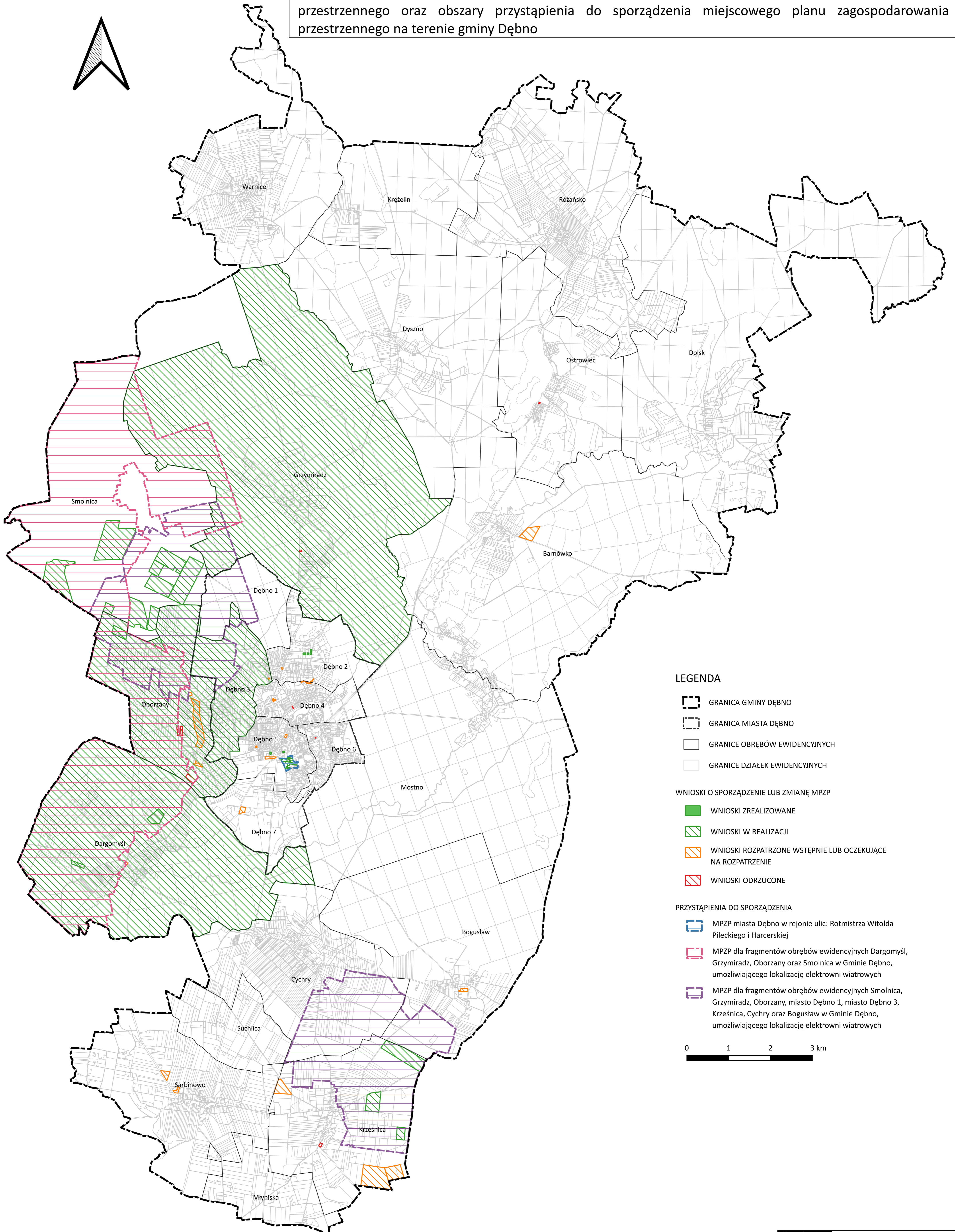
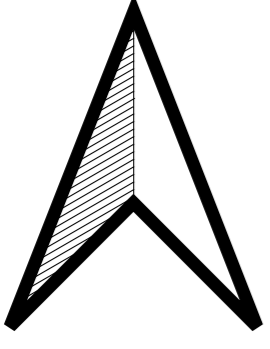
LEGENDA

- GRANICA MIASTA DĘBNO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE W OKRESIE OBJĘTYM ANALIZĄ (08.2018 - 12.2025)
- PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE PRZED OKRESEM OBJĘTYM ANALIZĄ
- 58 PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE W OKRESIE OBJĘTYM ANALIZĄ (08.2018 - 12.2025) - OZNACZENIE
- 26 PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE, PRZYJĘTE PRZED OKRESEM OBJĘTYM ANALIZĄ - OZNACZENIE

0 500 1 000 m

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DĘBNO

Załącznik nr 3. Obszary objęte wnioskiem o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno



LEGENDA

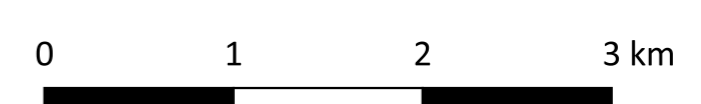
- GRANICA GMINY DĘBNO
- GRANICA MIASTA DĘBNO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MPZP

- WNIOSKI ZREALIZOWANE
- WNIOSKI W REALIZACJI
- WNIOSKI ROZPATRZONE WSTĘPNIE LUB OCZEKUJĄCE NA ROZPATRZENIE
- WNIOSKI ODRZUCONE

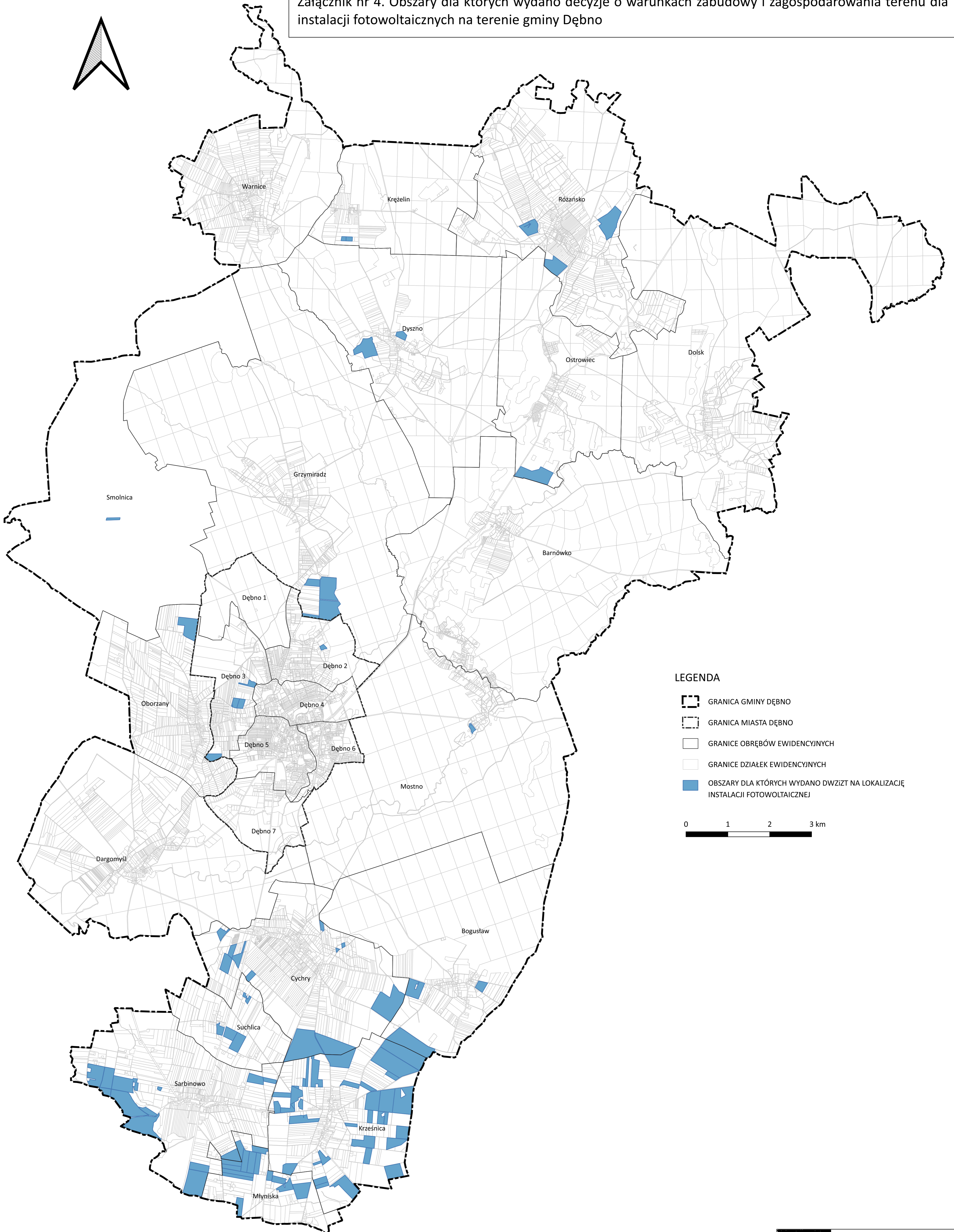
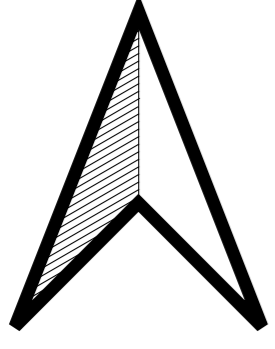
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA

- MPZP miasta Dębno w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego i Harcerskiej
- MPZP dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Dargomyśl, Grzymiradz, Oborzany oraz Smolnica w Gminie Dębno, umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych
- MPZP dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Smolnica, Grzymiradz, Oborzany, miasto Dębno 1, miasto Dębno 3, Krześnica, Cychry oraz Bogusław w Gminie Dębno, umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych








OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBNO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DĘBNO


Załącznik nr 4. Obszary dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla instalacji fotowoltaicznych na terenie gminy Dębno



LEGENDA

-  GRANICA GMINY DĘBNO
-  GRANICA MIASTA DĘBNO
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  OBSZARY DLA KTÓRYCH WYDANO DWZIZT NA LOKALIZACJĘ INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ

0 1 2 3 km



Uzasadnienie
do uchwały nr XXVIII/202/2026
Rady Miejskiej Dębna
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Celem uchwały jest ocena stopnia aktualności i zgodności obowiązujących na obszarze miasta i gminy Dębno dokumentów planistycznych tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno przyjętego uchwałą nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 marca 2023 r. (dalej nazywane „studium”) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej nazywane „mpzp”) z obowiązującymi przepisami prawa, z potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego i wnioskami w sprawie zmiany studium oraz sporządzenia lub zmiany mpzp.

Podstawą oceny aktualności studium i mpzp są przeprowadzone przez Burmistrza Dębna wyniki analizy i oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie od sierpnia 2018 r. do grudnia 2025 r., analizy aktualności studium i mpzp pod kątem ich zgodności z wymogami określonymi art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), analizy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również wniosków w sprawie zmiany studium oraz sporządzenia bądź zmiany mpzp, których wyniki przedłożone są jako załącznik do uchwały w opracowaniu pod nazwą: *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno*.

Pozytywną opinię w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Dębnie wyraziła na posiedzeniu w dniu 17 lutego 2026 r.

Obowiązek dokonania oceny aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza uchwała, której załącznikiem jest sporządzona *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno* wypełnia dyspozycję ustawową, natomiast opracowana analiza dostarcza informacji o ruchu inwestycyjnym w gminie biorąc pod uwagę zagospodarowanie przestrzennego, wykorzystanie terenów, aktywność inwestycyjną oraz wskazuje tereny o największym i najmniejszym rozwoju, co będzie stanowiło cenną wskazówkę dla dokonania stosownych działań w kierunku zmiany tej sytuacji i prowadzenia efektywnej polityki przestrzennej w gminie

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXVIII/202/2026
Data dokumentu	2026-04-29
Organ wydający	Rada Miejska Dębna
Przedmiot regulacji	w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dębno
Identyfikator dokumentu	7CEF1ED9-8E9E-473F-8182-61B9FEB27230

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-861545944
Numer seryjny	3E5B480ED29FF09ED5839026CE789E815C9262D0
Osoba podpisująca	Jacek Mazurowski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	29.04.2026 14:58:57
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL