

Projekt

z dnia 1 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie, zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno, przyjętego uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017 r.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 0,3 ha, który w granicach określonych w części graficznej, obejmuje działki gruntu nr 99/1 i 99/2 obr. 0001 i zlokalizowany jest u zbiegu ulic Królewskiej i Parkowej w Debrznie.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Debrznie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego w formie pliku GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne planu miejscowego

§ 2. 1. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej, są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej, nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego i stanowią elementy informacyjne planu miejscowego:

- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 2) wymiarowanie linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia planu miejscowego

§ 3. Dla terenu 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług; dopuszcza się usługi wyłącznie z zakresu: usług handlu detalicznego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług związanych z obsługą motoryzacji i stacji paliw;
- 2) Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,5;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – nie określa się;
 - f) kolorystyka pokryć dachowych – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
 - g) z zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:
 - urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych na każdy rozpoczęty przedział 100 m² podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowej w budynku,
 - urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy rozpoczęty przedział 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania rowerów na każdy rozpoczęty przedział 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - sytuowanie miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - h) dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, usytuowanych w granicach terenów przyległych dróg publicznych, w bilansie miejsc wymaganych dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenu **1U**.
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren działki gruntu nr 99/2 obręb 0001 stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków (Nr rejestru A-2032), dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków,
 - b) w części graficznej planu miejscowego, oznaczono budynek wpisany do rejestru zabytków (Nr rejestru A-2032) wraz z jego podziemnymi częściami, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków.

§ 4. Dla terenu 1KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) fragment ulicy jednojezdniowej z chodnikami,
 - b) szerokość w przekroju objętym planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną, nie może być większa niż 33 m.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w części graficznej planu miejscowego, nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,

- b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
- c) części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, szyby windowe, pochylnie, rampy, zadaszenia nad wejściami itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż: 1,5 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
- d) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych i miejsc do parkowania rowerów (zadaszonych osłon),
- e) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- f) remontowanych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków, lub ich części, usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu;
- 2) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznie dostępnych, poprzez:

- 1) wprowadzenie zieleni i oświetlenia wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- 2) zastosowanie rozwiązań ułatwiających poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami oraz materiałów i elementów wykończeniowych o wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa – nie określa się, ze względu na niewyznaczenie krajobrazu priorytetowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się, ze względu na niewyznaczenie w planie miejscowym granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – obszar planu miejscowego obejmuje granice wyłącznie dwóch działek gruntu nr 99/1 i 99/2 obręb 0001, które w całości stanowią odrębne tereny – odpowiednio **1KDD** i **1U**;

§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:
 - a) wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
 - b) dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie:
 - a) obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) ukryć dla ochrony ludności,
 - c) awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną,
 - d) montaż urządzeń ostrzegawczych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji drogowej publicznej tworzy droga dojazdowa - **1KDD**;
- 2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu miejscowego, z zewnętrznym układem transportowym.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci (przewodów i urządzeń) infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 4) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 5) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt 6, poprzez:
 - a) retencjonowanie,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzenie do ziemi;
- 6) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie określa się.

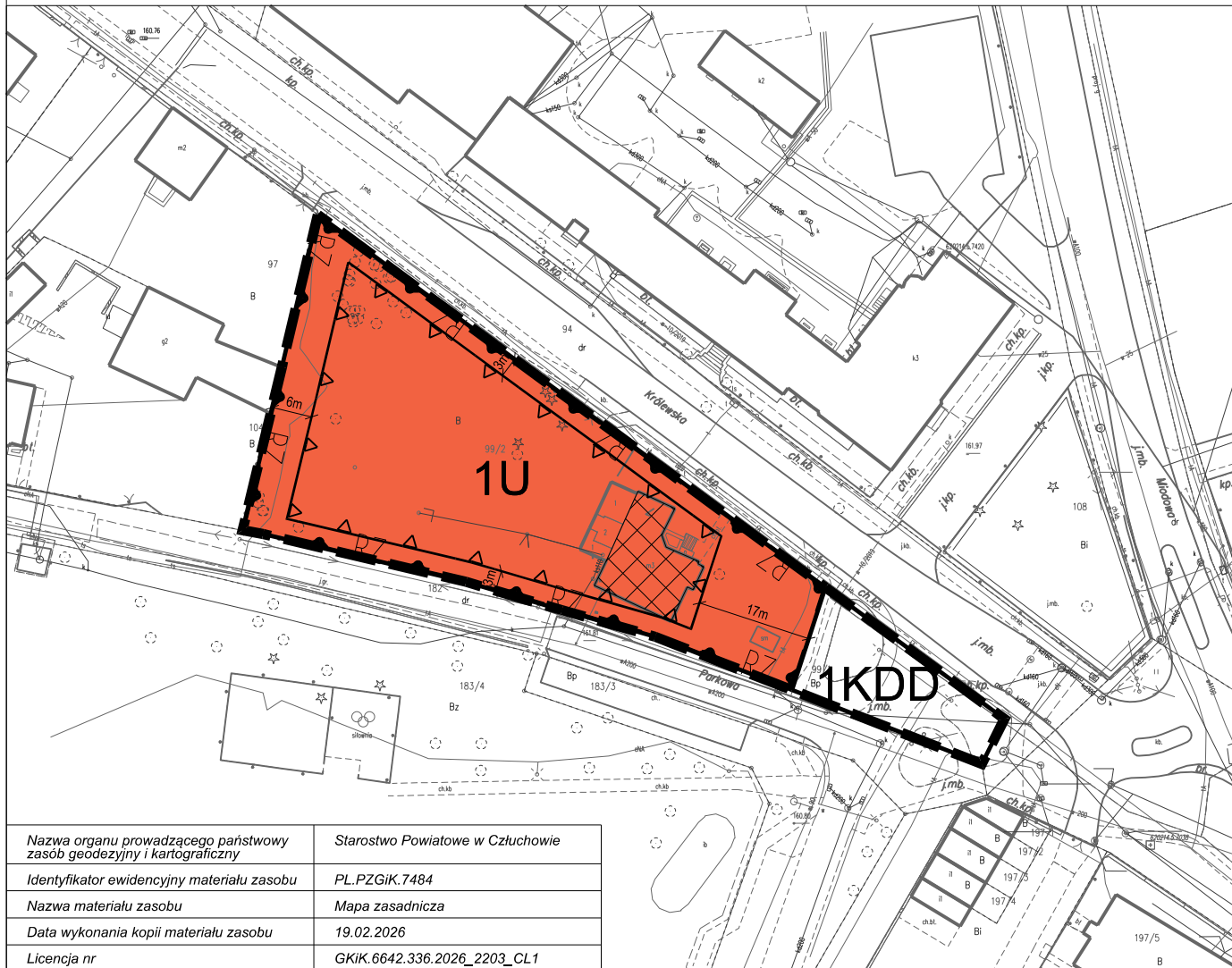
§ 14. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w granicach obszaru planu miejscowego – 5% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 15. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVII/300/2006 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 24 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 81 poz. 1692) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Debrzno.

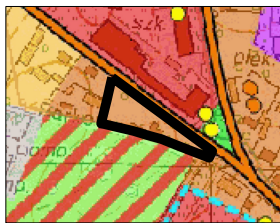
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"KRÓLEWSKA 7" W DEBRZNIE









Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starostwo Powiatowe w Człuchowie
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7484
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	19.02.2026
Licencja nr	GKIK.6642.336.2026_2203_CL1

WYRYS ZE STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno przyjętego uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017 r.


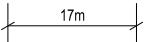


-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
-  teren usług
-  teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU MIEJSCOWEGO

-  budynek wpisany do rejestru zabytków
-  wymiarowanie linii zabudowy

CZEŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Debrznie z dnia r.
Sporządzający: Burmistrz Miasta Debrzno

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Debrznie

z dnia.....2026 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Debrznie rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwag do projektu planu, zamieszczonych w poniższym wykazie.

L.p.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
-	-	-	-	-

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Debrznie

z dnia.....2026 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Debrznie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 39, 1844 i 1846) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 i 1436) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

Na obszarze objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 2026 r.

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Królewska 7" w Debrznie. Granice obszaru planu miejscowego obejmują teren o powierzchni ok. 0,3 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Obszar planu obejmuje tereny zawarte pomiędzy ulicami Królewską i Parkową w Debrznie.

2. Podstawa prawna

Do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr 54.XXVI.2025 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 31 października 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie, Burmistrz Debrzna sporządza projekt ww. planu oraz przeprowadza procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1535), przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt: planu ogólnego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, a do czasu jego uchwalenia, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały. Do uchwały dołącza się m.in. dane przestrzenne (GML) utworzone dla planu.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Debrznie Uchwały Nr 54.XXVI.2025 z dnia 31 października 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie, Burmistrz Debrzna dnia 9 lutego 2026 r. podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do dnia 6 marca 2026 r. Rozpatrzenie, przez Burmistrza Debrzna, złożonych wniosków następuje na etapie sporządzenia projektu planu.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie, przeprowadza się postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko zostanie opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku. W planie uwzględnia się rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko.

Po sporządzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostanie on poddany opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Burmistrz Debrzna, po uzyskaniu ww. opinii i uzgodnień, będzie mógł wprowadzić do projektu planu zmiany z nich wynikające oraz ogłosi o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwała Nr 54.XXVI.2025 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 31 października 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy będzie stanowił podstawę dla prowadzenia inwestycji w granicach nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Królewskiej 7 w Debrznie, która umożliwić ma przystosowanie istniejącej zabytkowej zabudowy dla funkcji z zakresu usług publicznych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno, przyjętym uchwałą nr 64.LVII.2017 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 września 2017 r., granice planu obejmują teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach którego m.in. przewiduje się rozwój funkcji usługowej. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie zapewni realizację kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta określonych w Studium.

4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

4.1.1 wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez określenie przeznaczenia terenów i ich linii rozgraniczających, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów.

Zgodnie z istniejącym zainwestowaniem, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu zlokalizowane są m.in. park, szkoła podstawowa i młodzieżowy ośrodek wychowawczy. Ustalenie przeznaczenia z zakresu funkcji usługowych o charakterze publicznym dla nieruchomości „Królewska 7”, stanowić będzie uzupełnienie oferty lokalnego centrum usługowego miasta Debrzno. W granicach przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest obiekt zabytkowy, przeznaczony do adaptacji pod nowe funkcje, a w jego sąsiedztwie dopuszcza się sytuowanie nowej (uzupełniającej) zabudowy, która swoją formą architektoniczną nawiązywać ma do budynku głównego.

Ponadto, w ustaleniach planu miejscowego, odnoszących się do infrastruktury technicznej, zapewniono powiązanie z systemem zewnętrznym.

4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia uwzględniające walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem i dostosowujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów m.in. do lokalnych uwarunkowań.

Plan ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określając minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy. Przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich. Teren opracowania planu położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto ustalenia planu nie kolidują z zadaniami zawartymi w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu - poprzez:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu;
- ustalenia planu przewidujące zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz grunty rolne i leśne, które wymagałyby uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się budynek zabytkowej willi wpisany do rejestru zabytków wraz z jego częściami podziemnymi i działką nr 99/2 obr. 0001, na której jest posadowiony – w planie miejscowym ustalono wymogi ochrony tego budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 1U oraz wyznaczono granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków, którego granice pokrywają się z granicami działki nr 99/2 obr. 0001 i jednocześnie stanowią granice terenu 1U.

4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 i 731) - poprzez:

- dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację ukryć dla ochrony ludności, awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną oraz montaż urządzeń ostrzegawczych;
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, zgodnie z potrzebami społecznymi przy racjonalnym i ekonomicznym wykorzystaniu przestrzeni.

4.1.7 prawo własności – poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem obecnego stanu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega m.in. uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa. Wymóg ten został wypełniony, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poprzez przesłanie celem uzgodnienia projektu planu m.in. do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

4.1.9 potrzeby interesu publicznego – sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto zasadę proporcjonalności, wyważono odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest ograniczenie prawa własności, a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes publiczny, jako priorytet działań przyjmując ład przestrzenny.

W oparciu o ustalenia planu miejscowego umożliwia się realizację inwestycji z zakresu działań publicznych w obrębie nieruchomości „Królewska 7” w Debrznie.

Plan nie zakazuje realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez:

- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,
- brak ograniczeń co do możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po podjęciu Uchwały Nr 54.XXVI.2025 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 31 października 2025 r., Burmistrz Debrzna zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie oraz o możliwości składania wniosków.

Po sporządzeniu projektu planu, zostanie on poddany opiniowaniu i uzgodnieniu przez organy określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uzyskaniu ustawowych opinii i uzgodnień do projektu planu, Burmistrz Debrzna zawiadomi o rozpoczęciu konsultacji społecznych, tj. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, m.in. poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Debrznie. Uwagi do projektu planu można będzie składać m.in. w formie elektronicznej.

4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - co zapewnia stosowanie się do czynności formalno–prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego i wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzenia, w tym także z wykorzystaniem internetu.

4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

4.1.14. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - granicach planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny i obiekty o przeznaczeniach / funkcjach mogących zagrażać wystąpieniem poważnych awarii.

4.1.15. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach planu miejscowego nie przewiduje się kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

4.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzając projekt planu Burmistrz Debrzna rozpatruje wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta oraz osoby fizyczne. Instytucje i organy, w ślad za unormowaniami ustawowymi, wnoszą o ochronę interesu publicznego, w szczególności w zakresie ochrony środowiska.

W trakcie przeprowadzanych konsultacji społecznych, możliwe będzie składanie uwag do planu i ewentualne wprowadzenie zmian z nich wynikających w sporządzanym dokumencie.

Na potrzeby planu sporządza się opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się wnioski wynikające z ww. dokumentów z zakresu ochrony środowiska.

4.3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni - następuje poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system drogowy z dopuszczeniem jego przebudowy oraz rozbudowy, co pozwala na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

5.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wykazała konieczności dokonania zmian w obowiązującym Studium dla obszaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 7” w Debrznie.

Ustalenia planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia w planie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w pkt. 4.1.5 uzasadnienia. Natomiast sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania wykorzystywanego w celu obsługi osób zainteresowanych procedurą planistyczną, został zawarty w Deklaracji dostępności, umieszczonej pod linkiem: <https://bip.debrzno.pl/453.html>

6. Ocena finansowych skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się wydatków związanych z opłatami i odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Ewentualne skutki finansowe wynikające z podjęcia niniejszej uchwały zostaną uregulowane z budżetu gminy Debrzno. Do dochodów własnych gminy będzie można zaliczyć wpływ do budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości.

W związku z zakończeniem procedury formalno- prawnej, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.