

**UCHWAŁA NR 15.XXXII.2026
RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE**

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości przy ul. Sportowej (Kwiatowej), m. Debrzno, na działkach nr 526, 527, 528, 529, 530, 537 obręb nr 0001/Debrzno.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) Rada Miejska w Debrznie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Sportowej (Kwiatowej), m. Debrzno, na działkach nr 526, 527, 528, 529, 530, 537 obręb nr 0001/Debrzno

2. Inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Debrzno.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1. minimalną - 2100 m² (suma powierzchni dla wszystkich dwudziestu budynków),

2. maksymalną - 3360 m² (suma powierzchni dla wszystkich dwudziestu budynków).

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

1. minimalną – 20 przy założeniu 20 budynków jednolokalowych,

2. maksymalną – 40 przy założeniu 20 budynków dwulokalowych.

§ 5. Na terenie planowanej inwestycji nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.

§ 6. Przedmiotowy teren, tzn. działki nr 526, 527, 528, 529, 530 oraz 537 znajdują się w Debrznie w sąsiedztwie ul. Sportowej (Kwiatowej), zlokalizowane na wschodnim obrzeżu miasta. Obszar ten stanowi grunty orne ozn. RIVa, w ich obrębie teren nie jest zagospodarowany i nie jest użytkowany. Działka o nr 537 jest działką drogową, w chwili obecnej nieutwardzoną. Bezpośredni dostęp do ww. działek możliwy jest od ulicy Sportowej (Kwiatowej). Wzdłuż niej istnieją sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. We wskazanej lokalizacji obowiązuje uchwa nr XLVII/300/2006 Rady Miejskiej Debrzno z dnia 24 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Debrzno (Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 81 z dnia 2 sierpnia 2006 roku). Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się lokalizację dwudziestu budynków jednorodzinnych dwu-lokalowych, dwukondygnacyjnych (w tym poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Ukształtowanie terenu zostanie nieznacznie przekształcone w miejscach przewidywanej zabudowy. Planowana jest niezbędna infrastruktura tj.: podjazdy, ciągi piesze i pieszo-jezdne, miejsca postojowe (w tym ogólnodostępne), oświetlenie zewnętrzne, teren rekreacyjny oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych. Teren zostanie wyposażony w niezbędne do realizacji inwestycji sieci uzbrojenia terenu.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: Inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uzbrojonych w niezbędne media. Wzdłuż ul. Sportowej (Kwiatowej) – działka dr. 522, przebiegają istniejące sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. Brakuje sieci gazowej, stąd z uwagi na brak możliwości podłączenia do gazociągu zaprojektowano 3 podziemne zbiorniki na gaz płynny o pojemności min. 10m³ każdy (lokalizacja wg PZT).

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1. zapotrzebowanie na wodę – maksymalnie 15 m³/d, z istniejącej na działce nr 177/22 sieci wodociągowej;
2. odprowadzenie ścieków sanitarnych – maksymalnie 14 m³/d, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w działce nr 522;
3. odprowadzenie wód deszczowych – w granicach własnej działki, brak sieci kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie inwestowanego terenu, dlatego do czasu wybudowania sieci k.d. wody opadowe należy zagospodarować na działce. Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w obrębie działki. Wody opadowe z dróg wewnętrznych, parkingów i chodników odprowadzone będą na przyległe tereny zielone.
4. zapotrzebowanie na energię elektryczną – maksymalnie 250 kW, zgodnie z warunkami gestora sieci elektroenergetycznej;
5. ogrzewanie – z pompy ciepła powietrze/woda i kotły gazowe kondensacyjne, zlokalizowane w budynkach należących do odbiorców - dodatkowo możliwość zastosowania fotowoltaiki;
6. zapotrzebowanie na gaz – projektowane trzy zbiorniki na gaz płynny o pojemności 10m³ każdy;
7. proponowany dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp na teren inwestycji możliwy jest od strony północnej - od ulicy Sportowej (Kwiatowej) działka nr 522 – istniejącym zjazdem oraz projektowanym, na którego lokalizację zgodę otrzymał Inwestor;
8. wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla inwestycji - 60 stanowisk postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych oraz 13 miejsc rezerwowych, w tym dwa stanowiska dostosowane dla osób niepełnosprawnych - przewidziano 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, projektując łącznie 60 miejsc postojowych;
9. sposób zagospodarowania odpadów – gromadzenie odpadów w ogólnodostępnych miejscach selektywnego, tymczasowego gromadzenia odpadów stałych, wywóz nieczystości na podstawie umowy z wybranym operatorem zagospodarowania odpadów;
10. planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych – planowana inwestycja składać się będzie z zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie szeregowej i bliźniaczej; budynki dwulokalowe zgrupowane zostaną w zespoły o wysokości 2 kondygnacji. Przewidziano 10 budynków w zabudowie bliźniaczej (bud. o numerach: 11-12; 13-14; 15-16; 17-18; 19-20) oraz dwa budynki w zabudowie szeregowej, tj.: szeregowka czterosegmentowa (bud. nr od 1-4) i szeregowka sześciusegmentowa (bud. nr od 5-10). W ramach zabudowy bliźniaczej projektowane są dwa segmenty - skrajny mniejszy i skrajny większy. Segment skrajny mniejszy A/B, posiada dwa lokale mieszkalne - jeden na parterze – lokal A i jeden na piętrze – lokal B. Segment skrajny większy C/D, posiada dwa lokale mieszkalne - jeden na parterze – lokal C i jeden na piętrze – lokal D. Natomiast każdy z budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej składa się z segmentów środkowych (mniejszych i większych) oraz skrajnych - mniejszego i większego (analogicznie do zabudowy bliźniaczej). Budynki zaprojektowano jako dwukondygnacyjne (kondygnacje nadziemne), z dodatkowym poddaszem nieużytkowym bez podpiwniczenia, przekryte dachem dwuspadowym o kącie pochylenia połaci – 30 stopni. Dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, kryty blachą na rąbek stojący, alternatywnie dachówką cementową. Obiekty murowane w systemie tradycyjnym. Cały zespół budynków skomunikowany będzie układem ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych. Kompleks posiadać będzie dodatkowe ogólnodostępne miejsca postojowe oraz plac zabaw. Każdy z budynków posiadać będzie teren do wyłącznego użytkowania w formie przynależnego terenu przydomowego.
11. charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej – na planowaną inwestycję składać się będą budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy w przedziale od 75 m² do 85 m², powierzchnia zabudowy całego zespołu budynków stanowić będzie ok. 13,49 % w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją; planowana powierzchnia biologicznie czynna to ok. 61,12 % w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją; planowana maksymalna liczba mieszkańców zespołu to 120 osób; planowana powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu placu zabaw to około 160 m²; parametry techniczne dla poszczególnych segmentów zabudowy:

- a) Segment A/B – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, parter dostępny z poziomu terenu, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,65 m, powierzchnia zabudowy ok. 76 m², powierzchnia użytkowa ok. 112 m², łączna liczba segmentów A/B – w zabudowie bliźniaczej – 5,
- b) Segment C/D – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, parter dostępny z poziomu terenu, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,65 m, powierzchnia zabudowy ok. 84 m², powierzchnia użytkowa ok. 134 m², łączna liczba segmentów C/D – w zabudowie bliźniaczej – 5,
- c) Segmenty w budynku szeregowym – czterosegmentowym, posiadają analogiczne rozwiązania jak w segmenty w zabudowie bliźniaczej. Budynek składa się z: segm. Nr 1 (skrajny większy), segm. Nr 2 (środkowy mniejszy), segm. Nr 3 (środkowy większy) i segm. Nr 4 (skrajny mniejszy),
- d) Segmenty w budynku szeregowym – sześciusegmentowym, posiadają analogiczne rozwiązania jak w segmenty w zabudowie bliźniaczej. Budynek składa się z: segm. Nr 5 (skrajny większy), segm. Nr 6 (środkowy mniejszy), segm. Nr 7 (środkowy większy), segm. Nr 8 (środkowy mniejszy), segm. Nr 9 (środkowy większy) i segm. Nr 10 (skrajny mniejszy).

12. dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja nie jest klasyfikowana jako mogąca wpłynąć negatywnie na stan środowiska. Projektowane obiekty nie stwarzają zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia jego użytkowników, jak również jego otoczenia. Nie będą źródłem promieniowania i ponadnormatywnego hałasu, teren inwestycji mieszkaniowej usytuowany jest poza obszarem Natura 2000.

§ 9. Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to działki nr 526, 527, 528, 529, 530, obręb nr 0001/Debrzno nr KW SL1Z/00001751/0 oraz działka nr 537 obręb nr 0001/Debrzno nr KW SL1Z/00018405/2.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Planuje się włączenie do istniejącej sieci wodociągowej PE de150 w działce nr 177/22 nr KW SL1Z/00016238/6 oraz włączenie do istn. sieci kanalizacji sanitarnej PCV 250 i sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej – w działce nr 522 nr KW SL1Z/00018405/2. Prace przyłączeniowe wymagają przejścia przez drogę publiczną - ul. Kwiatową (Sportową).

§ 12. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, bowiem teren inwestycji mieszkaniowej nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej. Na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzna.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

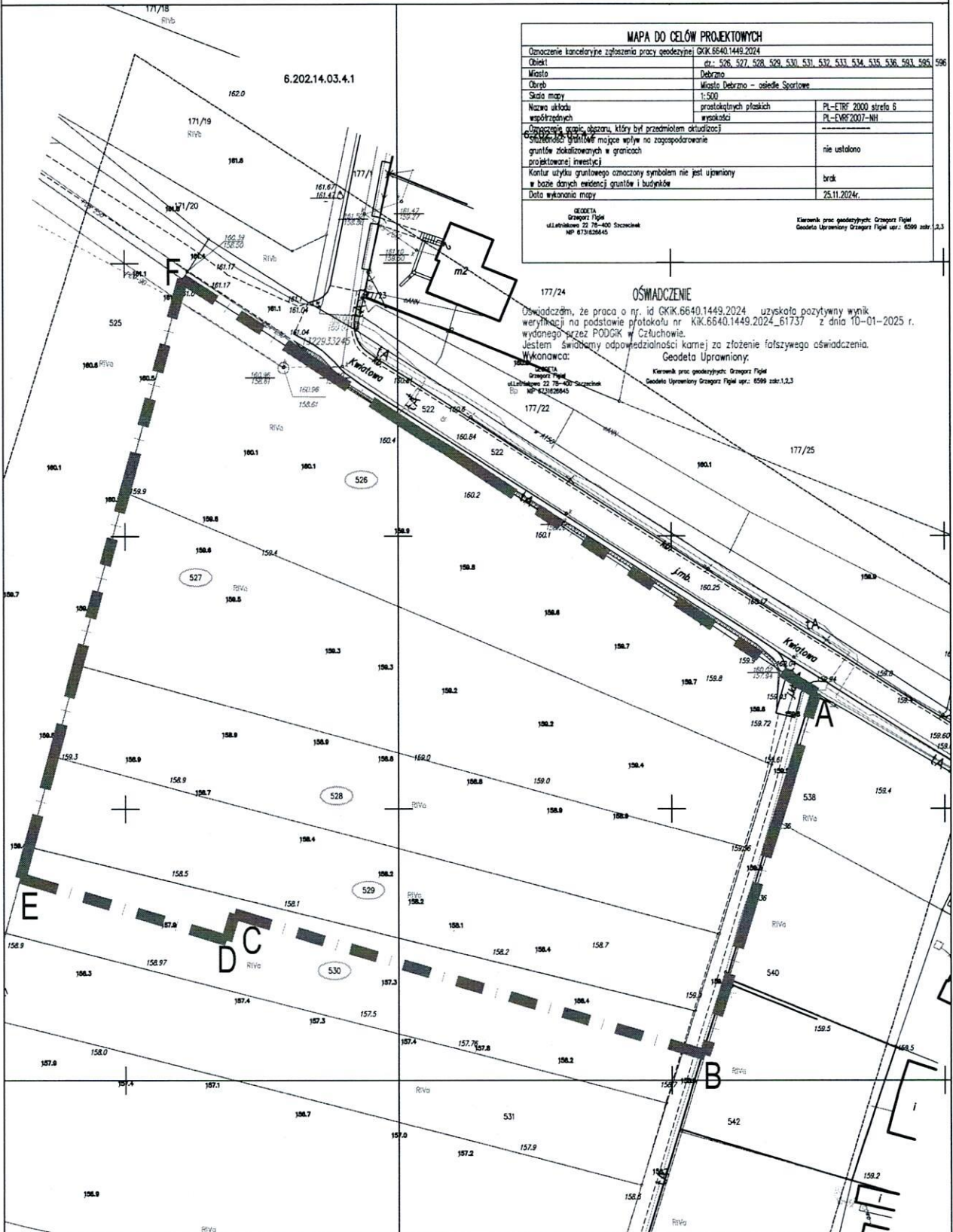
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Debrznie
Adam Łukaszewski

ZAŁĄCZNIK NR 1 - GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr 15.XXXII.2026
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia 27 lutego 2026 roku



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne założenia pracy geodezyjnej: GK.6640.1449.2024	
Obiekt	nr.: 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 563, 595, 596
Miasto	Debrzno
Obszar	Miasto Debrzno – osiedle Sportowe
Skala mapy	1:500
Nazwa składowa współrzędnych	PL-ETRF 2000 strefa 6
	PL-ENRF2007-NH
Opiszenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	
Opiszenie granic mające wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	nie ustalono
Kontur użytku gruntowego oznaczony symbolem nie jest upewniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	brak
Data wykonania mapy	25.11.2024r.
GEODETA Grzegorz Fijał ul.Łódzka 22 76-400 Szamocin NIP 673428645	
Kierownik prac geodezyjnych: Grzegorz Fijał Geodeta Uprawniony Grzegorz Fijał nr.: 6599 zabr.1,2,3	

OŚWIADCZENIE
 Oświadczam, że praca o nr. id GK.6640.1449.2024 uzyskała pozytywny wynik weryfikacji na podstawie protokołu nr KIK.6640.1449.2024_61737 z dnia 10-01-2025 r. wydanego przez PODGIK w Człuchowie. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
 Wykonawca: Geodeta Uprawniony: Grzegorz Fijał
 Kierownik prac geodezyjnych: Grzegorz Fijał
 Geodeta Uprawniony Grzegorz Fijał nr.: 6599 zabr.1,2,3

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM (A - F) dla inwestycji:
 Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwu-lokalowych)
 w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM SKALA 1:1000
 Debrzno, Gmina Debrzno, Powiat Człuchowski na działkach nr 526, 527, 528, 529, 530, 537
 (220304_4.0001.526), (220304_4.0001.527), (220304_4.0001.528), (220304_4.0001.529),
 (220304_4.0001.530), (220304_4.0001.537) Obszar nr 0001/Debrzno

