

Nazwa elementu projektu budowlanego	<b>KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ</b>
Nazwa zamierzenia budowlanego	<b>Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną</b>
Adres obiektu budowlanego	<b>ul. Sportowa (Kwiatowa) ; Debrzno, powiat człuchowski</b>
Kategoria obiektu	<b>I</b>
- nazwa jednostki ewidencyjnej	<b>(220304_4.0001.526),(220304_4.0001.527), (220304_4.0001.528), (220304_4.0001.529), (220304_4.0001.530), (220304_4.0001.537)</b>
- nazwa i numer obrębu ewidencyjnego	<b>(220304_4.0001.526),(220304_4.0001.527), (220304_4.0001.528), (220304_4.0001.529), (220304_4.0001.530), (220304_4.0001.537) Obręb nr 0001/Debrzno</b>
- numery działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany	<b>dz. nr 526, 527, 528, 529, 530, 537</b>
Inwestor	

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	imię i nazwisko , specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	podpis
ARCHITEKTURA	Projektant		12.2025	
	Specjalność i numer uprawnień			

## **SPIS TREŚCI:**

<b>SPIS TREŚCI:</b> .....	<b>2</b>
<b>I. OPIS TECHNICZNY</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PODSTAWA OPRACOWANIA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK</b> .....	<b>3</b>
<b>4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁEK</b> .....	<b>3</b>
<b>5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:</b> .....	<b>4</b>
<b>6. INFORMACJE I DANE:</b> .....	<b>4</b>
A) O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TEGO TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU. ....	4
B) CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LUB CZY ZAMIERZENIE BUDOWLANE LOKALIZOWANE JEST NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.....	4
D) O CHARAKTERZE, CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI: .....	5
<b>7. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI</b> .....	<b>5</b>
<b>8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU</b> .....	<b>5</b>

## **SPIS RYSUNKÓW:**

<b>PZT/01 PROJEKT KONCEPCYJNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	<b>SKALA: 1:500</b>
<b>PZT/02 PROJEKT KONCEPCYJNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU PLANSZA ZBIORCZA SIECI</b>	<b>SKALA: 1:500</b>

## **I. OPIS TECHNICZNY**

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Mapa do celów projektowych w skali 1:500,
- Uzgodnienia z Inwestorem oraz wytyczne do projektowania,
- Wizja lokalna,
- Opinia geotechniczna - USŁUGI GEOLOGICZNE mgr Magdalena Tyszecka,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno,
- Aktualne normy i przepisy.

### **2. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu dla budowy dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na działkach nr 526, 527, 528, 529, 530, 537 przy ul. Sportowej (Kwiatowej) w Debrznie.

### **3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK**

Działki nr 526, 527, 528, 529, 530 oraz 537 znajdują się w Debrznie w sąsiedztwie ul. Sportowej (Kwiatowej), zlokalizowane na wschodnim obrzeżu miasta i stanowią część zespołu działek o nr 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536 i 537 obręb 0001 Miasto Debrzno przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Działki nr 526, 527, 528, 529, 530 stanowią obecnie 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.

Rzędne bezwzględne działek nr 526, 527, 528, 529, 530 oraz 537 wahają się w przedziale: 157,9 m n.p.m. na dz. nr 530 – 161,0 m n.p.m. na dz. 526.

Na projektowanych działkach nie ma drzew czy krzewów o planowanej gospodarce a te które istnieją stanowią rozproszony, "samosiewny" charakter.

Bezpośredni dostęp do ww. działek możliwy jest od ulicy Sportowej (Kwiatowej). Wzdłuż niej istnieją sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne.

### **4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁEK**

Na działkach nr 526, 527, 528, 529, 530 oraz 537 projektuje się budynki mieszkalne jednorodzinne, dwu-lokalowe, dwukondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Frontowe elewacje budynków znajdują się 5,0m - 6,6m od granicy drogi wewnętrznej (linii rozgraniczającej pas drogowy). Teren przed budynkami zostanie dopasowany do projektowanego poziomu posadzek parterów budynków oraz poziomu ulicy i będzie utwardzony płytami chodnikowymi, kostką betonową, oraz fragmentarycznie w miejscach wyznaczonych stanowisk postojowych ażurowymi, tworzywowymi ekokratkami, alternatywnie ażurowymi płytami betonowymi, wypełnionymi tłuczniem i grysem.

Od strony ogrodu przewidziano utwardzony naziemny taras pokryty deskami na legarach lub płytkami gresowymi na podbudowie ze zbrojonego betonu. Przy granicy z drogą wewnętrzną wyznaczono utwardzone i ogrodzone miejsca składowania odpadów stałych w przystosowanych do tego celu pojemnikach.

Zjazdy na ulicę Sportową (Kwiatową) wg zgody na lokalizację (Decyzja Burmistrza Debrzna z dnia 17.11.2025r.) stanowić będzie odrębne opracowanie.

Budynki będą podłączone do istniejących i projektowanych sieci zewnętrznych poprzez przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej w oparciu o odrębne opracowania.

Z uwagi na brak możliwości podłączenia do gazociągu zaprojektowano 3 podziemne zbiorniki na gaz płynny o pojemności min. 10m<sup>3</sup> każdy (lokalizacja wg PZT).

Wody opadowe i roztopowe rozprowadzane będą powierzchniowo na terenie własnym działek. Na terenach działek projektuje się odgrodzenie części prywatnej od przestrzeni ogólnodostępnych systemowym płotem panelowym, żywopłotem, lub innym rodzajem krzewów.

## 5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

**działki nr 526, 527, 528, 529, 530, 537 oznaczone granicami inwestycji A-F**

I.p.	Nazwa powierzchni	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Udział procentowy
5.1	Powierzchnia działek	11865,50 m <sup>2</sup>	100,00 %
5.2	Powierzchnia zabudowy	1600,40 m <sup>2</sup>	13,49 %
5.3	Powierzchnie utwardzone	3012,28 m <sup>2</sup>	25,39 %
5.4	Powierzchnia biologicznie czynna	7252,78 m <sup>2</sup>	61,12 %

## 6. INFORMACJE I DANE:

***a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.***

*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).*

PLANOWANA INWESTYCJA PROCEDOWANA BĘDZIE

ZGODNIE Z ART. 7 UST. 1 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

I JEST ZGODNA Z UCHWAŁĄ NR 64.LVII.2017 RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017R. W SPRAWIE UCHWALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DEBRZNO.

***b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską***

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską, nie jest wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

***c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego:***

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

***d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi:***

Nie przewiduje się zagrożeń środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów mieszkalnych.

**7. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI**

Droga pożarowa do budynków nie jest wymagana. Hydranty zewnętrzne dla jednostki osadniczej (1 istniejący oraz 2 projektowane wskazane na rysunku PZT/02).

**8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Obszar oddziaływania obiektu, zgodnie z art. 3 ust. 20 Ustawy z 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) z późniejszymi zmianami, stanowi teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Analiza uwarunkowań formalno - prawnych :

Teren opracowania A-F dla działek nr 526, 527, 528, 529, 530 oraz 537 nie oddziałuje na nieruchomości sąsiednie, graniczące z terenem, na którym planowana jest inwestycja, ponieważ zlokalizowana jest na terenie określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Debrzno pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Teren opracowania sąsiaduje z zabudowanymi działkami od północy i wschodu, a od zachodu i południa z niezabudowanymi działkami rolnymi.

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego w zakresie bryły i funkcji:

- przesłanianie – analiza na podst. §13.1. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zjawisko przesłaniania nie będzie występować na analizowanym terenie;
- zacienianie – analiza na podst. §60 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zjawisko zacieniania nie będzie występować na analizowanym terenie;
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych - analiza na podst. §18,19. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja miejsc, nie ma żadnego wpływu na działki sąsiednie, gdyż zachowano przepisowe odległości miejsc postojowych od sąsiednich działek;
- miejsca gromadzenia odpadów stałych - analiza na podst. §23.1. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w granicach działek;
- bezpieczeństwo pożarowe - analiza na podst. §271 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – nie dotyczy;

- sposób oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – analiza na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Dz. U. Z 2007 Nr 213, poz. 1397 z późniejszymi zmianami,
- brak istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska;
- wody opadowe i roztopowe rozprowadzane są powierzchniowo na terenie własnej działki.

**Na podstawie powyższej analizy stwierdza się, że oddziaływanie obiektów mieści się w całości na działkach, na których zostały zaprojektowane.**

Opracowanie: