

NAZWA TOMU PROJEKTU BUDOWLANEGO	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
NR TOMU / NR ELEMENTU	TOM 1 / element 2
NAZWA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO	PROJEKT ZAMIENNY DO DECYZJI NR BOŚ/670/2016, ZNAK BOŚ.6740.67.KŻ Z DNIA 16.09.2016r.
obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY (muzeum, handel, gastronomia)
KATEGORIA OBIEKTU	XVII , IX
ADRES OBIEKTU	powiat: koszaliński gmina: m. Mielno jednostka ewidencyjna: 320905_4 obręb: 0020 m.Mielno działka nr: 54/22, 54/23, 54/17, 54/26
INWESTOR ADRES	DIUN-TUR S.C. Piotr Chlewicki, Anna Chlewicka - Zwierzyk ul. Krakowska 62/9, 25-701 Kielce
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	Pracownia Projektowa COLOSSEUM Mirosław Zwolski w spadku 76-200 Słupsk, ul. Tuwima 3a/3, tel. 8413612

NAZWA ELEMENTU	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
----------------	--

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych, specjalność	Data opracowania	Podpis
Autor projektu	mgr inż arch. Dominika Skrobiszewska upr. proj. 53/POOKK/V/2018 specjalność architektoniczna bez ograniczeń	21-11- 2024	
Sprawdzający	mgr inż arch. Krystian Koziół upr. proj. PO/KK/398/2011 specjalność architektoniczna bez ograniczeń	21-11- 2024	

1. Strona tytułowa
2. Spis treści (str 2)

Słupsk - listopad 2024

1.2.2. SPIS TREŚCI

TOM 1.2 . INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA	1
1.2.1. STRONA TYTUŁOWA.....	1
1.2.2. SPIS TREŚCI.....	2
1.2.3. INFORMACJE PODSTAWOWE.....	2
1.2.4. USTALENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA.....	3
1.2.5. PODSUMOWANIE.....	5
1.2.6. UPRAWNIENIA I PRZYNALEŻNOŚĆ PROJEKTANTÓW DO IZB ZAWODOWYCH	6

Nr rysunku	Nazwa rysunku	Nr strony
Z1	Analiza czasu nasłonecznienia	6
Z2	Analiza przestaniania	7

1.2.3. INFORMACJE PODSTAWOWE.

Zgodnie z art.3 pkt.20 prawa budowlanego, poprzez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć „...teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu” czyli innymi słowy jest to teren, który po wybudowaniu zamierzonej inwestycji (należy wziąć pod uwagę funkcję, formę, wysokość, konstrukcję i inne jej cechy charakterystyczne) może być narażony na pewne niedogodności, np. zwiększone zanieczyszczenie powietrza, zapachy, hałas, ograniczenia dopływu światła dziennego a także powodować ograniczenia w sposobie użytkowania lub zagospodarowania sąsiednich działek. Ponadto należy pamiętać, że obszar oddziaływania wychodzący poza obszar działki może dotyczyć nie tylko samych budowanych obiektów ale i urządzeń z nimi związanych np. lokalizacji szamba, studni, drenażu rozłączającego z przydomowej oczyszczalni ścieków itp.

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku usługowego. Inwestycja znajduje się w miejscowości Mielno, gmina m. Mielno na działce budowlanej nr 54/22, 54/23 (projektowany budynek) oraz 54/17, (parking naziemny) , identyfikator obrębu ewidencyjnego 320905_4.0020.54/22, 320905_4.0020.54/23, 320905_4.0020.54/17, obręb Mielno.]

Projektowany budynek zlokalizowany jest na działce budowlanej nr **54/22, 54/23**, parking naziemny dla przedmiotowej inwestycji na sąsiedniej działce nr 54/17 do której inwestor ma tytuł prawny.

Założenie inwestycyjne objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z dnia 30 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego .

Dla którego obowiązuje karta terenu oznaczona symbolem **A52.U-** teren zabudowy usługowej w tym handlu i gastronomi.

Obszar inwestycji obejmuje teren zabudowy usługowej, zlokalizowany w centrum Mielna u zbiegu ulic Bolesława Chrobrego/ Wojska Polskiego/Piastów. Do komunikacji wewnętrznej na działce wykorzystuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych oraz istniejącą drogę wewnętrzną obsługującą również budynki istniejące oraz parkingi na terenie inwestycji.

W granicach działki budowlanej na działce nr 54/23 znajduje się istniejący budynek o funkcji pensjonatu (zabytek), Wjazd na działkę z ul. Wojska Polskiego, droga wewnętrzna i nawierzchnie

utwardzone płytą typu trylinka.

Działka nr 54/22 teren budowy – działka ogrodzona, teren zróżnicowany wysokościowo (przewyższenia terenu po likwidacji wzgórza zgodnie z pierwotnym pozwoleniem na budowę. Na wschodniej granicy skarpa o wysokości ok. 5m różnicy terenu w najwyższym punkcie, od zachodu (przy ul. Wojska Polskiego) skarpa o wysokości ok. 2,5 m różnicy terenu na szczycie, której rośnie drzewo. Tu projektuje się budynek usługowy. Jest to budynek na rzucie prostokąta, wolnostojący, dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Projektowany budynek został wpisany w istniejące skarpy (przewyższenia terenu) na wschodzie i zachodzie działki, przez co powstała piwnica w której poziom podłogi z dwóch przeciwległych strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu, Od ul. Bolesława Chrobrego / Wojska Polskiego projektuje się plac, jako poszerzenie istniejących ciągów komunikacyjnych z bezpośrednim dostępem do projektowanych lokali usługowych.. Od północy zlokalizowano zaplecze techniczne oraz dostawy do lokali wykorzystując układ komunikacji istniejącej ze zjazdem z ul Wojska Polskiego.

Działki 54/17 – zabudowana obiektami budowlanymi typu budynek mieszkalny jednorodzinny oraz usługowy parterowy przeznaczony do rozbiórki. Rozbiórka poza opracowaniem ,wg. odrębnej procedury administracyjnej. Teren płaski , zagospodarowany, zjazd istniejący z ul .Piastów połączony komunikacją wewnętrzną z działkami budowlaną (54/23, 54/22)

Działka 54/26 – zabudowany w części północnej budynkami letniskowymi, Graniczy z projektowana inwestycją od południa, Tu teren jest płaski, niezagospodarowany. Powierzchnie aktywne biologicznie porośnięte na przeważającej części roślinnością murawową . Przedmiotową działkę włączono do obszaru inwestycji ze względu na odległości projektowanego parkingu projektowanego na przyległej działce 54/17 od granicy z działką budowlaną (przekroczono min odległość od granicy dla parkingu do 60 stanowisk)

Przedmiotowe działki nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej. Brak drzew w kolizji z inwestycją przeznaczonych do wycinki.

Sąsiedztwo terenu inwestycji

Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- infrastruktura drogowa – Ul. Bolesława Chrobrego / Wojska Polskiego/ Piastów
- budynek usługowy – od wschodu

budynki usługowe – północny zachód

Przedmiotowe działki nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej.

1. odległości obiektów				
Nr działki	odległość sąsiadującego obiektu [m]		odległość do granicy działki [m]	% proj. ściany o odporność i ogniowej
W granicach obszaru inwestycji				
	PROJEKTOWANY BUDYNEK			
	8,8	istniejący pensjonat		90,40%
Na sąsiadujących działkach				
PROJEKTOWANY BUDYNEK				

PÓŁNOC dz. nr 54/17	24,17	Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny	16,16	90,40%
WSCHÓD dz. nr 54/19	20,58	Istniejący budynek pensjonatowy	4	100,00%
dz. nr 54/17	34,47	śmietnik		
PARKING NAZIEMNY grupa 10 i 34 stanowisk				
dz. 54/19	7,93	Istniejący budynek pensjonatowy	3 m- parking na 10 stanowisk 7,1 - parking na 34 stanowisk	
Dz 54/23	-	Nie stawia się wymagań odległości dla budynku usług oraz pensjonatu	26,26	
Dz 54/24	-	Brak zabudowy w sąsiedztwie	0,01	
Dz 54/17	10	Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny	-	
ŚMIETNIK				
54/17	20,72	Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny		
dz. 54/19		granica	13,3	
Dz 54/23		granica	26,26	
Dz 54/25		granica	25	

1.2..4. USTALENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA.

W celu ustalenia obszaru oddziaływania i wpływu budynku na sąsiednią zabudowę i inwestycje wykonano analizę naturalnego oświetlenia oraz analizę wykreśleń cienia projektowanego budynku (w załącznikach graficznych dokumentacji architektoniczno-budowlanej)

1. analiza naturalnego oświetlenia (załącznik graficzny nr 9)

Analiza naturalnego oświetlenia wykonano zgodnie z § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w „*sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*” dla istniejące zabudowy sąsiedniej oraz zabudowy alternatywnej przy zastosowaniu tych samych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Aby wykluczyć wpływ projektowanego budynku na sąsiednie działki i zabudowę należy spełnić warunek: Odległość między budynkami nie może być mniejsza niż wysokość przestaniania ($a \Rightarrow h_p$)

Projektowany budynek w odniesieniu do budynku pensjonatu na działce 54/23

- odległość między budynkami (a) = 8,80 m

- wysokość przestaniania (h_p) = 8,60

warunek spełniony: $8,80 > 8,60$ m – *wysokość przestaniania jest mniejsza niż odległość między budynkami*

Projektowany budynek w odniesieniu do budynku istniejącego na działce 54/17

- odległość między budynkami (a) = 18,35 m

- wysokość przestaniania (h_p) = 11,60 m

warunek spełniony : $18,35 > 11,60$ m – *wysokość przestaniania jest mniejsza niż odległość między budynkami*

Analiza naturalnego oświetlenia wykazała, że odległość projektowanego budynku umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń w sąsiednich budynkach i nie ogranicza możliwości zabudowy działek sąsiednich.

2. Analiza wykreśleń cienia (załącznik graficzny nr 10)

Cienie wykreślono dla godziny 11⁰⁰, 12⁰⁰, 13⁰⁰ za pomocą linijki słońca, dnia 21marzec, 21 wrzesień, szerokość geograficzna 54°15'39"N

Analiza wykreśleń cienia dla projektowanej inwestycji w dniach równonocy wykazała następczenie pomieszczeń min 3 godziny w godzinach od 11⁰⁰ – 13⁰⁰.

3. miejsce gromadzenia odpadów stałych terenie inwestycji
 - minimalna odległość od granicy z działkami budowlanymi – *warunek spełniony*
 - minimalna odległość od okien istniejących budynków – *warunek spełniony*
4. parkingi
 - minimalna odległość od granicy z działkami budowlanymi – *odległość od działki nr 54/26 wynosi 0,01 m – warunek nie spełniony zatem przedmiotowa działka objęta zostaje obszarem oddziaływania*
 - od okien istniejących budynków – *warunek spełniony*

W związku z powyższym obszar oddziaływania budowy przedmiotowej inwestycji , o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje działkę nr 54/22, 54/23, 54/17, 54/26 w Mielnie , identyfikator działki budowlanej : 320905_4.0020.54/22, 320905_4.0020.54/23, 320905_4.0020.54/17, 320905_4.0020.54/24, gmina m.Mielno, powiat: koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Ustalenia obszaru oddziaływania w ograniczaniu zagospodarowania terenów sąsiednich ustalono na podstawie niżej wymienionych przepisów:

- Ustawy z dnia 27 listopada 2024 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.poz.1940),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.Uz 2003 nr 80 poz.717.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz.U.2024.266 t.j.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku O drogach publicznych (Dz.U.2024.320 t.j.),
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024 poz1151),
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2024 poz 1716).

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych, specjalność	Data opracowania	Podpis
Autor projektu	mgr inż arch. Dominika Skrobiszewska upr. proj. 53/POOK/V/2018 specjalność architektoniczna bez ograniczeń	21-11-2024	
Sprawdzający	mgr inż arch. Krystian Koziół upr. proj. PO/KK/398/2011 specjalność architektoniczna bez ograniczeń	21-11-2024	