

| | |
|-------------------------------------|--|
| NAZWA TOMU PROJEKTU BUDOWLANEGO | PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI |
| NR TOMU / NR ELEMENTU | TOM 1 / element 1 |
| 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 |

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

| zakres opracowania | pełniona funkcja projektowa | Imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych, specjalność | Data opracowania | Podpis |
|-------------------------------|--------------------------------|---|---------------------|--------|
| BRANŻA ARCHITEKTONICZNA | Autor projektu | mgr inż arch. Dominika Skrobiszewska upr. proj. 53/P00KK/V/2018 specjalność architektoniczna bez ograniczeń | 21-11- 2024 | |
| | Sprawdzający | mgr inż arch. Krystian Kozioł upr. proj. PO/KK/398/2011 specjalność architektoniczna bez ograniczeń | 21-11- 2024 | |
| BRANŻA ELEKTRYCZNA | Autor projektu | mgr inż. Łukasz Gągata upr. proj. POM/0256/PBE/16 specjalność elektryczna bez ograniczeń | 21-11- 2024 | |
| | Sprawdzający | mgr inż. Tomasz Piskorski upr. proj. 8346/232/90 specjalność elektryczna bez ograniczeń | 21-11- 2024 | |
| BRANŻA SANITARNA przylączy | Autor projektu | tech. Marek Niewiarowski upr. proj. UAN 8346/278/89 specjalność instalacje i sieci sanitarne | 21-11- 2024 | |
| | Sprawdzający | mgr inż. Sylwia Marchlewska upr. proj. POM/0095/PBS/20 specjalność instalacje i sieci sanitarne | 21-11- 2024 | |
| BRANŻA DROGOWA | Autor projektu | mgr inż. Grzegorz Wiedro upr. proj. UAN/8396/26/88 specjalność drogowa | 21-11- 2024 | |
| | Sprawdzający | mgr inż. Paweł Bojkowski upr. proj. POM/0329/PBD/16 specjalność drogowa | 21-11- 2024 | |

Słupsk – listopad 2024

1. STRONA TYTUŁOWA
2. SPIS TRESCI (str 2)

2. SPIS TREŚCI

TOM 1.1 BRANŻA ARCHITEKTONICZNA I ELEKTRYCZNA

| | |
|--|----|
| 2. SPIS TREŚCI..... | 2 |
| 4.0. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU..... | 3 |
| 4.1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO..... | 3 |
| 4.3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU..... | 4 |
| 4.4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU..... | 4 |
| 4.4.1. budynki | 5 |
| 4.4.2. układ komunikacyjny..... | 6 |
| 4.4.3. ściany oporowe..... | 7 |
| 4.4.3. mała architektura..... | 7 |
| 4.4.4. ogrodzenie terenu..... | 7 |
| 4.4.5. sieci uzbrojenia terenu..... | 8 |
| 4.4.7. gospodarka odpadami..... | 9 |
| 4.4.8. ukształtowanie terenu..... | 9 |
| 4.4.9. zieleni | 9 |
| 4.5. BILANS TERENU..... | 10 |
| 4.6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO..... | 12 |
| 4.7. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I..... | 13 |
| ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ..... | 13 |
| 4.8. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TERENIE ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ORAZ ZAGROŻENIE POWODZIĄ..... | 13 |
| 4.9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH..... | 14 |
| 4.10. WPŁYW NA ŚRODOWISKO NATURALNE, HIGIENĘ I ZDROWIE..... | 14 |
| UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU..... | 14 |
| 4.11. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH..... | 14 |
| 4.12. FORMACJE O USYTUOWANIU Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE, W TYM INFORMACJE O ODLEGŁOŚCIACH OD SĄSIADUJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH, DZIAŁEK LUB TERENÓW ORAZ PARAMETRACH WPŁYWAJĄCYCH NA ODLEGŁOŚCI DOPUSZCZALNE..... | 14 |
| 4.12.1. Informacja ogólne..... | 14 |
| 4.13. GODNOŚĆ ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 16 |

II. PISMA PRZEWODNIE

| | |
|---|-------|
| 1. UCHWAŁA NR LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 | 19 |
| 2. Oświadczenie zgodności mapy nr GK.6640.993.2024_44495..... | 20 |
| 3. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa-operator SA oddział w Koszalinie nr P/24/070487 z dnia 08.10.2024 r..... | 21-24 |
| 4. Warunki techniczne i ogólne na podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej na terenie Gminy Mielno nr LDz. WW 396/2024 z dnia 13 listopada 2024. wydane przez Ekoprzedsiębiorstwo sp. z o.o w Mielnie..... | 25-27 |
| 5. Warunki techniczne i ogólne na podłączenie do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Mielno nr LDz. WK 397/2024 z dnia 13 listopada 2024. wydane przez Ekoprzedsiębiorstwo sp. z o.o w Mielnie..... | 28-30 |
| 6. Warunki techniczne i ogólne na podłączenie do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej na terenie Gminy Mielno nr LDz. WKD 398/2024 z dnia 13 listopada 2024. wydane przez Ekoprzedsiębiorstwo sp. z o.o w Mielnie..... | 31-33 |
| 7. Uzgodnienie złącza | 34 |
| 8. Uzgodnienie przyłącza wodociągowego, kan. sanitarnej i kan. deszczowej..... | 35-37 |
| 9. Uzgodnienie lokalizacji przyłącza wodociągowego, kan. sanitarnej i kan. deszczowej w dz. drogowej..... | 38-42 |
| 10. Scenariusz pożarowy dla budynku usługowego – wersja 1.0..... | 43-62 |

| Nr rysunku | Nazwa rysunku | Skala | Nr strony |
|------------|---------------------------------|-------|-----------|
| Z1 | Projekt zagospodarowania terenu | 1:500 | 63 |

4.0. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

4.1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego jest projekt zamienny do decyzji nr BOŚ/670/2016 znak BOŚ.6740.67.2016.KŻ z dnia 16-09-2016r. wydanej przez Starostę Koszalińskiego.

Zakres zmian do projektu jest zgodny z :

- Uchwała Nr LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno w obszarze przyległym do ulicy Chrobrego . Karta terenu oznaczona symbolem **A52.U-** teren zabudowy usługowej

i obejmuje:

| Zakres zmian | Było | Jest |
|--|--|---|
| * NUMERY DZIAŁEK | 54/16, 54/17 | 54/22, 54/23, 54/26, 54/17 |
| * MPZP (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego) | Uchwała Nr LX/611/2014 Rady Gminy Mielno z dnia 30 października 2014 roku | Uchwała Nr LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 |
| Zakres projektu zagospodarowania działki | | |
| • ZMIANA BRYŁY I FUNKCJI BUDYNKU | | |
| funkcja | Budynek usługowy (hotel, handel, gastronomia) | Budynek usługowy (muzeum, handel, gastronomia) |
| Ilość kondygnacji | 4 naziemne+techniczna 1 podziemna | 2 naziemne + antresola |
| Powierzchnia zabudowy | 1086,6 m ² | 1 143m ² |
| Powierzchnia użytkowa usługowa dla funkcji handlu/gastronomi | 439,17 m ² | 671,5 m ² |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 2305,85 m ² | 2 367,7 m ² |
| kubatura | 11 685,43 m ³ | 11 338 m ³ |
| Wymiary (szerokość/długość/ wysokość) | sz.24,55-30 / dt 44,5 / wys.16 m | sz.27,19 / dt 42,72/ wys.11,2 m |
| | | |
| ZEWNETRZNA INSTALACJA GAZU | Z gazociągu w ul. Wojska Polskiego | rezygnacja |
| ZEWNETRZNE INSTALACJE P.POŻ | Projektowane 2 hydrant HP80 na projektowanej zewnętrznej instalacji wodociągowej | W oparciu o istniejące hydranty zewnętrzne w ul. Wojska Polskiego i Piastów |
| ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH | 33 | 68 |
| PRZEBIEG DROGI POŻAROWEJ | Droga wewnętrzna wzdłuż dłuższej elewacji budynku od strony północnej | ul. B. Chrobrego i Wojska Polskiego |

4.3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na teren inwestycji realizowany jest budynek usługowy zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę nr BOŚ/670/2016 znak BOŚ.6740.67.2016.KŻ z dnia 16-09-2016r. wydanej przez Starostę Koszalińskiego

Zmieniono zakres inwestycji działka nr 54/16 została podzielona m.in. na 54/22, 54/23, 54/26. Po zmianie działek obszar inwestycji obejmuje działki nr 54/22, 54/23, 54/17, 54/26, jest to obszar u zbiegu ulic Wojska Polskiego, B. Chrobrego i Piastów.

Powierzchnia działki budowlanej – 14 998 m² / było 15 048,9 m² – 54/16 (13116,7 m²), 54/17 (1932,2 m²)

dz. nr 54/22 – 2 114 m²

dz. nr 54/23 – 1 755 m²

dz. nr 54/17 – 1 932 m² (parking)

dz. nr 54/26 – 9 197 m²

powierzchnia terenu objętego inwestycją – 5 851 m² / było 5 883,43 m² (powierzchnia zainwestowana)

dz. nr 54/22 – 2 114 m²

dz. nr 54/23 – 1 755 m²

dz. nr 54/17 – 1 932 m² (parking)

dz. nr 54/26 – 50 m² pow. zainwestowana

W sąsiedztwie inwestycji znajdują się: (bez zmian)

- od strony północnej – zabytkowy pensjonat będący własnością Inwestora, (dz. nr 54/23)
- od strony półn/zach. – budynek mieszkalny jednorodzinny i parterowy budynek usługowy nr 1 (dz. nr 54/17)
- od strony zachodniej – budynek usługowo-hotelowy, 5-cio kondygnacyjny, (dz. nr 54/19)
- od strony południowej – przebiega droga publiczna (ul. Bolesława Chrobrego),
- od strony zachodniej – przebiega droga publiczna (ul. Wojska Polskiego).

skarpa

Wzdłuż południowej granicy działki 54/22 przebiegał wał o charakterze wydumowym, który zgodnie z Decyzją nr BOŚ/670/2016 znak BOŚ.6740.67.2016.KŻ z dnia 16-09-2016r. wydanej przez Starostę Koszalińskiego został zniwelowany. Pozostała skarpa na granicy z działką nr 54/19 oraz północno -zachodniej części działki nr 54/22 na szczycie której rośnie drzewo.

W MPZP wprowadzono zapis dotyczący bezpieczeństwa związanego ze statecznością skarpy: „zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy”. Stateczność skarpy w trakcie prowadzenia prac należy zachować poprzez użycie specjalistycznego sprzętu, w tym: ścianek oporowych, szczelnych itd. Wykonawca przed przystąpieniem do prac obowiązany jest przedstawić projekt zabezpieczenia skarpy przed osuwaniem się do uzgodnienia Projektantowi. W stanie zaprojektowanym stateczność skarpy będzie zapewniona poprzez wprowadzenie stałych ścian oporowych pokazanych na Projekcie Zagospodarowania Terenu i rysunkach branży konstrukcyjnej.

4.4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projektowany budynek zlokalizowany jest na działce budowlanej nr 54/22, 54/23, parking naziemny dla przedmiotowej inwestycji na sąsiedniej działce nr 54/17, na działce 54/26 plac na rowery. Do wszystkich przedmiotowych działek inwestor ma tytuł prawny.

Założenie inwestycyjne objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Uchwała LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 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.

Zakres inwestycji obejmuje :

- budowę budynku usługowego
- budowę parkingu naziemnego na dz. nr 54/17 (zespół parkingów na 10 i 34 stanowisk postojowych)
- budowę miejsc postojowych w granicach działki budowlanej (dz. nr 54/22 i 54/23)
- budowę placu na rowery (dz. nr 54/26)
- przebudowę i budowę nawierzchni utwardzonych.
- budowę wewnętrznej linii zasilającej
- budowa przyłącza wodociągowego wraz z zewnętrzną instalacją wodociagową
- budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej
- budowę przyłącza kanalizacji deszczowej
- budowę ścian oporowych
- specjalne fundamentowanie

Z uwagi na konieczność zwiększenia ilości miejsc parkingowych należy rozebrać parterowy budynek nr 1 zlokalizowanego na działce nr 54/17. Przedmiotowa rozbiórka zostanie zrealizowana według odrębnej procedury administracyjnej.

Pozostałe obiekty budowlane wskazane do rozbiórki w pierwotnym projekcie zostały rozebrane przed przystąpieniem do realizacji obiektu zgodnie z decyzją pozwolenie na budowę nr BOŚ/670/2016.

4.4.1. budynki

Na zlecenie inwestora forma architektoniczna obiektu została całkowicie zmieniona. Odstąpiono od bryły o nieregularnym kształcie o długości ok. 44,5 m oraz szerokości 24,55m/30,74m i wysokości attyki 16,0 m. złożonej z 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 podziemnej.

Projektuje się budynek usługowy z lokalami usługowymi pod wynajem oraz muzeum. Jest to budynek o funkcji usługowej w zakresie usług edukacji, handlu i gastronomii. Oparty na rzucie prostokąta, wolnostojący, dwukondygnacyjny. Budynek wbudowano w skarpy, które znajdują się na dwóch jego przeciwległych bokach, na wschodzie i zachodzie działki, powstałe po likwidacji wzniesienia w trakcie trwających prac budowlanych. W pozostałej części od północy i południa piwnica odsonięta do pełnej wysokości kondygnacji z bezpośrednim dostępem z poziomu przyległego terenu – ul. B. Chrobrego/ Wojska Polskiego oraz drogi wewnętrznej. Obiekt stanowi zwartą bryłę z tarasem użytkowym na stropie piwnicy po wschodniej stronie wraz ze schodami terenowymi zlokalizowanymi na wschodniej skarpie oraz narożnym podcięciem u zbiegu ulic B. Chrobrego/ Wojska Polskiego. Elementy budynku nie przekraczają wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Budynek o wysokości 11,20 m, przekryty dachem płaskim. Ściany frontowe budynku pokryte płytami (np. typu Cor-Ten) płyty perforowane o różnym stopniu przezierności w kolorze rdzawym z możliwością iluminacji świetlnej elewacji południowej i zachodniej. Podcięcie oraz pas nad lokalami w piwnicy z płyt (np. HPL) w kolorze imitacja drewna. Pozostała część budynku w piwnicy płytki elewacyjne klinkierowe w kolorze ceglanym powyżej tynk w kolorze rdzawym. Zgodnie z rysunkami elewacji.

4.4.2. układ komunikacyjny

- zjazd – istniejące zjazdy z ul. Wojska Polskiego (komunikacja wewnętrzna) (bez zmian)
ul. Piastów – parking naziemny (dz. nr 54/17)
ul. Bolesława Chrobrego (droga pożarowa i miejsca postojowe)

- wejście – główne wejścia do budynku od ul. Wojska Polskiego/ ul. Bolesława Chrobrego, z drogi wewnętrznej dostawa towaru
- układ komunikacji wewnętrznej – budowa dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i ciągów pieszych zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

Komunikacja odbywa się w oparciu o istniejące zjazdy z ul. Wojska Polskiego na teren inwestycji wykorzystując jako główny ciąg pieszo jezdny istniejącą drogę wewnętrzną. Droga w części podlega przebudowie i służy do obsługi obiektów istniejących na działce, dostaw do projektowanego budynku oraz dojazdu do projektowanego parkingu na ziemnego na działce nr 54/17 oraz licznych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie inwestycji. Na działce nr 54/26 projektuje się plac na rowery.

Parking naziemny dla samochodów osobowych

Na działce nr 54/17 przyległej do działki budowlanej projektuje się parking naziemny w formie zespołu parkingów na 10 i 34 stanowisk postojowych. Parking ma dostęp z ul. Piastów oraz z drogi wewnętrznej inwestycji poprzez istniejące zjazd z ul. Wojska Polskiego oraz Piastów. Stanowi uzupełnienie wymaganych miejsc postojowych dla inwestycji zlokalizowanych na terenie działki budowlanej (dz. nr 54/22, 54/23).

Łączna powierzchnia parkingów wraz z drogą wewnętrzną, chodnikami wynosi $2238\text{m}^2 < 0,5\text{ ha}=5000\text{m}^2$

Konstrukcja nawierzchni i układ drogowy

(szczegóły według projektu technicznego branży drogowej). Zachowuje się istniejące zjazdy na działkę, utwardzone kostką brukową lub trylinką, bez konieczności ich przebudowy. Projektuje się lokalną rozbudowę nawierzchni istniejących wewnętrznych dróg dojazdowych i placów pod wykonanie dodatkowych stanowisk parkingowych. W celu spełnienia zaleceniami MPZP wprowadza się maksymalnie nawierzchnie półprzepuszczalne oraz przepuszczalne na drogach wewnętrznych i miejscach postojowych typu krata EKOFIX oraz nawierzchnia gruntowa stabilizowana (zgodnie z planszą zagospodarowania terenu). Nawierzchnie przed budynkiem u zbiegu ulic B. Chrobrego i Wojska Polskiego wykonać z kostki brukowej betonowej koloru szarego, jako nawiązanie do zastosowanego materiału na istniejących ciągach komunikacyjnych w pasie drogowym.

• **miejsca postojowe**

W zakresie inwestycji zaprojektowano ilość stanowisk postojowych **68 szt.:** (**było 33**)

44 – zespołu parkingów na 10 i 34 stanowisk postojowych (dz. nr 54/17)

24 – w obrębie działki budowlanej (dz. nr 54/22, 54/23)

Miejsca wyliczono zgodnie z zasadami projektu pierwotnego, niewliczając ponadnormatywnie powierzchni zapleczy dla funkcji handlu i usług (lokale usługowe) przy zastosowaniu nowych współczynników zgodnie z Uchwałą Nr LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023,

- dla handlu i usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt
- dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów oświaty i wychowania minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych

wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku usługowego : 49

- MUZEUM - 4 miejsca (3,5 MP na 10 zatrudnionych) zatrudnionych będzie 6 osób
- LOKALE usługa/handel/gastronomia - 45 miejsca (1 MP na 15 m² pow. użytkowej)
łączna suma powierzchni użytkowej usług = 671,5 m² / 15 = 44,8
lokal 1 - 98,7 m²
lokal 2 - 123 m²
lokal 3 - 123 m²
lokal 4 - 129,2 m²
lokal 5 - 197,6 m²

Do wymaganej ilości miejsc doliczono :

- 3 na kartę parkingową (wg. mpzp - jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100)
- 16 miejsc dla istniejącego pensjonatu

Dla pensjonatu + 2 na kartę wyznaczono wydzielony parking na 10 stanowisk i zjazdem z ul.Pastów(dz. nr 54/17) oraz 8 stanowisk przed wejściem do pensjonatu wzdłuż ul. Wojska Polskiego (dz. nr 54/23)

Budynek mieszkalny jednorodzinny: wymagana ilość parkingów 2 (wymagania spełnione w oparciu o istniejący garaż przy budynku, nie wlicza się do ogólnego bilansu)

- drogi pożarowe (zmiana)
Zgodnie z zagospodarowaniem terenu – ochrona projektowanego budynku z ul. B. Chrobrego i Wojska Polskiego. Wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej do 30% obwodu obiektu

4.4.3. ściany oporowe

Głównie przy skarpie zachodniej i wschodniej. Jako zabezpieczenie skarpy przed osuwaniem. Murki wykonane w technologii monolitycznej z betonu architektonicznego zgodnie z projektem technicznym branży konstrukcyjnej.

4.4.3. mała architektura

Przed budynkiem u zbiegu ulic B. Chrobrego i Wojska Polskiego na terenie działki przewiduje się lokalizację małej architektury oraz mebli miejskich typu ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery oraz pomnik rybaka przed wejściem głównym do muzeum . W zależności od prowadzonej działalności w lokalach – stoliki, krzesła i parasole związane integralnie z działalnością gastronomiczną na czas nie dłuższy niż 180dni

4.4.4.ogrodzenie terenu:

- Brak ogrodzenia w południowo – zachodniej części działki . Projektowana nawierzchnia przed budynkiem powiązana zostanie z istniejącą nawierzchnią ciągów pieszych gwarantując swobodny dostęp z ul. B. Chrobrego oraz Wojska Polskiego do budynku. (ogrodzenie w pozostałej części istniejące)

4.4.5. sieci uzbrojenia terenu

- **zaopatrzenie w wodę –**

zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Ekoprzedsiębiorstwo Sp.z.o.o. z dnia 13.11.2024 o nr LDz.WW 396/2024 rozpatrywany obiekt budowlany będzie zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o DN 100 PE – HD (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1), poprzez projektowane przyłącze wodociągowe. Woda będzie wykorzystywana do celów bytowych, ppoż. Woda do rozpatrywanego obiektu budowlanego zostanie wprowadzona przyłączem do pomieszczenia w kondygnacji piwnicy i tam pod stropem wewnętrzną instalacją rozdzielczą doprowadzona do poszczególnych lokali usługowych. Natomiast w studni wodomierzowej zaraz za działką Inwestora zlokalizowano projektowaną studnię wodomierzową z głównym zestawem wodomierzowym. Szczegóły projektowanego przyłącza wodociągowego w oparciu o projekt techniczny branży sanitarnej powyższego opracowania.

- **odprowadzenie ścieków –** zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Ekoprzedsiębiorstwo Sp.z.o.o. z dnia 13.11.2024 o nr o nr LDz.WK 397/2024 rozpatrywany obiekt budowlany będzie odprowadzał ścieki bytowe poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej PVC Dn 160 mm do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o DN 200 PVC (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1). Z uwagi na, to iż projektowane lokale będą wynajmowane i najemca będzie decydował czy będzie to lokal gastronomiczny czy usługowy projektuje się kanalizację sanitarną technologiczną (z pomieszczeń kuchennych gastronomii) oraz przewiduje się montaż separatora tłuszczu zlokalizowanego na zewnątrz (zgodnie z częścią graficzną opracowania). Szczegóły projektowanej wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej oraz projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej w oparciu o projekt techniczny branży sanitarnej powyższego opracowania.

- **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych –** zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Ekoprzedsiębiorstwo Sp.z.o.o. z dnia 13.11.2024 o nr o nr LDz.WKD 398/2024 rozpatrywany obiekt budowlany będzie odprowadzał wody opadowe (z dachu projektowanego obiektu oraz z terenu utwardzonego) poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej PVC Dn 250 mm do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o DN 300 PVC (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1), Szczegóły projektowanego przyłącza kanalizacji deszczowej w oparciu o projekt techniczny branży sanitarnej powyższego opracowania.

- **zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych –**

Projektuje się instalację klimatyzacji zapewniającą ogrzewanie pomieszczeń lokali zasilaną elektrycznie. Szczegóły projektowanego w oparciu o projekt techniczny branży sanitarnej powyższego opracowania.

- **instalacje i urządzenia elektryczne**

Zasilanie i pomiar energii elektrycznej

Zgodnie z warunkami przyłączeniowymi oraz uzgodnieniem Energa Operator S.A budynek będzie zasilany ze złącza kablowego ZK usytuowanego przy granicy działki. Projekt złącza kablowego po stronie Energa Operator S.A według odrębnej procedury administracyjnej. Ze złącza kablowego należy poprowadzić linię wlv 5xYAKXS 1x240mm² do złącza odbiorcy ZO z przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu. Ze złącza odbiorcy ZO należy poprowadzić linię wlv 5xYAKXS 1x240mm² do tablicy licznikowej TL oraz linię kablową NHXH-J PH90 3x2.5mm² do złącza ZP do celów pożarowych.

- **Instalacja gazowa** – nie projektuje się (zmiana)
- **Oświetlenie zewnętrzne**
Oświetlenie zewnętrzne realizuje się poprzez punkty świetlne zlokalizowane na elewacji budynku. oraz iluminację fasady głównej.
- **Kolizje kablowe**
Istniejące linie kablowe należy unieczynnić lub zdemontować
- **siec telekomunikacyjna** – Obiekt podłączony zostanie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w działce inwestora. Przebudowa i podłączenie po stronie operatora sieci telekomunikacyjnej wg odrębnej procedury administracyjnej.
- **Hydrant zewnętrzny** – Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów – z dwóch jednocześnie działających hydrantów Hp 80 – hydranty istniejące w działce nr nr 50/1 (ul. Wojska Polskiego w Mielnie – na wodociągu DN100 PE – HD) oraz w działce drogowej nr 55/1 (ul. Piastów w Mielnie – na wodociągu DN100 PE – HD), każdy z hydrantów Dn 80 mm o wydajności 10 dm³/s.

4.4.7. gospodarka odpadami

Odpady gromadzone będą selektywnie w kontenerach z zamykanymi otworami wrzutowymi do tego przeznaczonych, Plac o nawierzchni utwardzonej zlokalizowany na działce nr 54/17 w odległości nie przekraczającej 80m od najdalej zlokalizowanego wyjścia z projektowanego budynku. Segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne, wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

4.4.8. ukształtowanie terenu

niwelacja terenu wg rysunku zagospodarowania terenu,

4.4.9. zieleni

Przewiduje się zazielenienie wszystkich możliwych obszarów działki, które nie będą zajęte przez obiekty kubaturowe i powierzchniowe. Teren zostanie urządzony głównie zielenią niską. Rodzaj, ilość i lokalizacja zieleni będzie dokładnie określona w projekcie wykonawczym.

W trakcie wykonawstwa należy zwrócić uwagę na to, by:

- 1) zabezpieczyć system korzeniowy przed uszkodzeniami mechanicznymi (miażdżenie) powodowanym zagęszczeniem terenu,
- 2) ograniczyć do minimum pracę ciężkiego sprzętu w obrębie systemu korzeniowego w miarę możliwości w bezpośrednim sąsiedztwie grubszych korzeni (o średnicy od 3-5 cm) użyć sprzętu lekkiego lub wykonywać ręcznie,
- 3) wykopy nie powinny powodować obniżenia poziomu wody gruntowej w obrębie systemu korzeniowego zarówno w czasie jak i po zakończeniu inwestycji,
- 4) składowanie materiałów oraz użycie środków chemicznych nie powinno odbywać się w obrębie bryły korzeniowej,
- 5) pnie oraz konary drzew zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający uszkodzenia mechaniczne (owinięcie pni matami ochronnymi), a wszelkiego rodzaju powstałe uszkodzenia należy zabezpieczyć,
- 6) należy uzyskać zezwolenie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w przypadku stwierdzenia konieczności zniszczenia stanowiska

gatunków chronionych,

7) wytworzone odpady przekazywać wyłącznie przedsiębiorcom posiadającym zezwolenia właściwych organów na prowadzenie działalności w zakresie odbioru odpadów,

8) zorganizować na placu budowy oraz w miejscu wykonywania zadania tak aby zapewnić:

- miejsca do czasowego przechowywania wytworzonych odpadów,
- miejsca do przechowywania olejów napędowych,
- miejsca postojowe sprzętu budowlanego w sposób gwarantujący ochronę środowiska gruntowo-wodnego,
- miejsca awaryjnych napraw sprzętu z uszczelnionym podłożem, skutecznie zabezpieczającym przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi.

9) wierzchnia warstwa gruntu z wykopu winna być odkładana w takie miejsce, by nie była narażona na zanieczyszczenie. Grunt ten należy wykorzystać do zagospodarowania terenu po zakończeniu budowy.

10) nie doprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Zgodnie z decyzją [UZ1] Decyzja nr 123/13 Wójta Gminy Mielno. Zezwolenie na usunięcie drzew, nr RKII.6131.94.2013.2 [w zakresie nasadzenia drzew, zgodnie z pkt.5] wycięte drzewa należy zastąpić innymi drzewami – 27 szt. sadzonek drzew dostosowanych do miejscowych warunków o wysokości min. 100 cm na działce nr 54/16 w Mielnie w terminie do dnia 31 października 2016r. Projekt nasadzenia w.w. drzew będzie przedmiotem odrębnego opracowania. – (zrealizowano wzdłuż zachodniej granicy działki nr 54/26)

4.5. BILANS TERENU

Powierzchnia działki budowlanej – 14 998 m² / było 15 048,9 m² – 54/16 (13116,7 m²), 54/17 (1932,2 m²)

- dz. nr 54/22 – 2 114 m²
- dz. nr 54/23 – 1 755 m²
- dz. nr 54/17 – 1 932 m² (parking)
- dz. nr 54/26 – 9 197 m²

powierzchnia terenu objętego inwestycją – 5 851 m² / było 5 883,43 m² (powierzchnia zainwestowana)

- dz. nr 54/22 – 2 114 m²
- dz. nr 54/23 – 1 755 m²
- dz. nr 54/17 – 1 932 m² (parking)
- dz. nr 54/26 – 50 m²

| PARAMETRY BUDYNKU PROJEKTOWANEGO | BYŁO | JEST |
|--|---------------------|------------------|
| POWIERZCHNIA ZABUDOWY (m ²) | 1 086,6 | 1143 |
| POWIERZCHNIA ZABUDOWY PARTERU (m ²) | 1 086,6 | 1 081 |
| POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU (netto (m ²)) | 2 305,85 | 2 367,7 |
| POWIERZCHNIA WEWNĘTRZNA BUDYNKU (m ²) | 2 578,35 | 2 366 |
| POWIERZCHNIA UŻYTKOWA HANDLU I USŁUG (m ²) | 439,17 | 671,5 |
| KUBATURA (m ³) | 11 685,43 | 11 338 |
| WYSOKOŚĆ BUDYNKU (m) (poziom górnej krawędzi attyki) | (16,0) | 11,2 (11,6) |
| LICZBA KONDYGNACJI NAZIEMNYCH | 4+techniczna | 2+ antresola |
| LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH | 1 | - |
| MAKSYMALNE WYMIARY BUDYNKU (m) | 44,5 / 24,55m-30,74 | 42,72 / 27,19 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| KĄT NACHYLENIA DACHU | DACH PŁASKI | DACH PŁASKI |
| POZIOM POSADOWIENIA BUDYNKU (poziom „0”) | 2,40 m n.p.m. | 2,50 m n.p.m. |
| POZIOM POSADZKI PARTERU | 2,40 m n.p.m. | 6,60 m n.p.m. |
| ILOŚĆ POKOJI HOTELOWYCH | 17 | 0 |
| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA | 2009,31 (32,51%) | 2707,25 (46,18%) |
| POWIERZCHNIA UTWARDZONA | 2320,8 | 1530,75 |

PARAMETRY PROJEKOWANEJ INWESTYCJI

| obszar | | DZIAŁKA 54/22 54/23 (3 869 m2) (pow.zainwest.) | DZIAŁKA 54/17 (1 932 m2) (pow.zainwest.) | DZIAŁKA 54/26 (9 197 m2) Z czego: 50 m2 – pow. zainwestowana | SUMA POWIERZCHNI INWESTYCJI (5 851 m2) | SUMA POW. DZIAŁKI BUDOWLANEJ (14 998 m2) |
|--------------------------------|---|--|---|---|---|---|
| POW. ZABUDOWY [m²] | BUD. ISTNIEJĄCY | 327 (pensjonat) | 143 (jednorodzinny) | 357 (letniskowe) | 470 | 827 |
| | BUD. PROJEKTOWANY | 1143 (pow. piwnicy) | - | - | 1143 | 1143 |
| | | Dla poziomu PARTERU – 1081 | | | | |
| Max 40% | SUMA | 1470 | 143 | 357 | 1613 | 1970 |
| | | 38% | 7,40% | 3,88% | 19,53% | 13,13% |
| POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA | TRAWNIK 100% pow. chłonnej | 927 | 498 | 8 078 Z czego: -10 m2 (pow.zainwest.) | 1435 | 9503 |
| | EKOFIX 85%pow. chłonnej | (165) 140,25 | - | (520) 442 | (165) 140,25 | (685) 582,25 |
| | NAWIERZCHNIA GRUNTOWA STABILIZOWANA 100%pow.chłonnej | 113 | 1 019 | - | 1132 | 1132 |
| Min. 25% | SUMA | 1 180,25 | 1 517 | 8 520 | 2 707,25 | 11 217,25 |
| | | 30,50% | 78,53% | 92,63% | 46,18% | 74,76% |
| POW. UTWARDZEŃ | EKOFIX 15%pow. utwardzonej | (165) 24,75 | - | (520) 78 | (165) 24,75 | (685) 102,75 |
| | KOSTKA BRUKOWA /TRYLINKA | 1 194 | 272 | 242 Z czego: 40 m2 (pow.zainwest.) | 1506 | 1708 |
| | SUMA | 1218,75 | 272 | 320 | 1530,75 | 1810,75 |

| POW. CAŁKOWITA BUDYNKU | BUD. ISTNIEJĄCY | ok.981 | ok.239 | ok.357 | ok. 1 220 | ok.1 577 |
|---|----------------------|---|---------------------------|--------|-----------|----------|
| | | piwnica - 327 parter - 327 poddasze - 327 | parter -143 piętro- 96 | | | |
| | BUD. PROJEKTOWANY | 2224 | - | - | 2224 | 2224 |
| | | Piwnica – 1143 parter – 1081 | | | | |
| | SUMA | 3205 | 239 | 357 | 3444 | 3801 |
| INTENSYWNO ŚĆ ZABUDOWY (max 2,8) | BUD. ISTNIEJĄCY | 0,25 | 0,12 | 0,03 | 0,20 | 0,10 |
| | BUD. PROJEKTOWANY | 0,57 | - | - | 0,38 | 0,15 |
| | razem | 0,82 | 0,12 | 0,03 | 0,58 | 0,25 |

4.6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego.

- Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2023 r. poz. 1724, z późn. zm.), niniejsza inwestycja nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren projektowanej inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, więc należy do obszarów objętych formami ochrony przyrody.

W §3 ust.1 pkt. 56) do przedsięwzięć mogących potencjalnie (...) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastruktura o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody(...)

Ponieważ powierzchnia użytkowa wraz z infrastrukturą jest mniejsza niż 0,5 ha **nie kwalifikuje się** jej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie jest dla niego wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Powierzchnia użytkowa budynku usługowego - 2224 m² (po obrysie ścian zewnętrznych kondygnacji)
 - piwnica - 1143
 - parter z antresolą - 1081
- teren przeznaczony do przekształcenia w wyniku urządzenia dróg wewnętrznych, parkingów, chodników, skarp dla projektowanego budynku usługowego - 2635 m²

łącznie 2224 + 2635 = 4859 m² < 0,5 ha = 5000m²

Do powierzchni terenu dla budynku usługowego nie wliczono powierzchni parkingów przeznaczonych dla istniejącego pensjonatu i kartę tj. Parking na 8 stanowisk zlokalizowany przed pensjonatem wzdłuż ul. Wojska Polskiego (217m²) i wydzielonego parkingu na 10 stanowisk ze zjazdem z ul. Piastów na działce nr 54/17 (288 m²)

W celu uproszczenia do powierzchni przekształcanej, wliczono również przebudowy istniejących dróg, chodników, parkingów i zjazdów, które są już utwardzone co stanowi około 782 m².

W §3 ust.1 pkt. 58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52,54,55-57i 59 wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody(...)

Ponieważ powierzchnia parkingów wraz z infrastrukturą jest mniejsza niż 0,5 ha **nie kwalifikuje się** jej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie jest dla niego wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Łączna powierzchnia parkingów wraz z drogą wewnętrzną, chodnikami wynosi $2238\text{m}^2 < 0,5\text{ ha}=5000\text{m}^2$ w tym:

- 8 stanowisk zlokalizowany przed pensjonatem wzdłuż ul. Wojska Polskiego -217m2
 - parkingu na 10 stanowisk ze zjazdem z ul. Piastów na działce nr 54/17 -288 m2
- obszar objęty planowaną inwestycją znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego. Nie narusza obowiązujących zasad dla pasa nadbrzeżnego i nie pogarsza stanu pasa technicznego .
 - planowana inwestycja znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „ Koszaliński Pas Nadmorski”. Sposób prowadzenia inwestycji nie będzie naruszać walorów krajobrazowych
 - Realizowana inwestycja nie pogorszy warunków użytkowania i zamieszkiwania nieruchomości sąsiednich.

4.7. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Opracowywany teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej. W strefie tej na obowiązują ustalenia dotyczące ochrony układu przestrzennego ruralistycznego wsi:

- a) zachowanie zasadniczego układu dróg, ulic i placów – w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi
- b) ochrona historycznie ukształtowanych działek siedliskowych
- c) ochrona zieleni komponowanej (obsadzeń ulic, starodrzewu w obrebie siedlisk)
- d) ochrona obiektów o wartościach historyczno-kulturowych.

W obszarze objętym inwestycją znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – pensjonat (na działce 54/23), którego w ramach inwestycji nie przekształca się, nie rozbudowuje ani nie zmienia elewacji istniejącego budynku który jest objęty ochroną. W trakcie prowadzenia robót ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4.8. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TERENIE ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ORAZ ZAGROŻENIE POWODZIĄ

Teren objęty inwestycją nie znajduje się w granicach terenu górniczego i nie jest objęty wpływem eksploatacji górniczej.

Teren opracowania nie jest uznany za obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Realizowana inwestycja, Inwestycja nie narusza przepisów pasa ochronnego brzegu morskiego, nie pogorszy warunków wodnych, nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód i nie jest zakwalifikowana jako inwestycja mogąca zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko . Wody opadowe odprowadza się do sieci.

Sposób posadowienia budynku na palach i płycie minimalizuje wpływ inwestycji na wody gruntowe oraz powierzchniowe. Projektowany budynek posadowiony jest powyżej poziomu zwierciadła wody gruntowej. Inwestycja nie powoduj zmiany kierunku i natężenia (reżimu) wód gruntowych na terenie objętym opracowaniem i nieruchomościami sąsiednich.

4.9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Projekt budowlany zapewnia ochronę interesów osób trzecich;

4.10. WPŁYW NA ŚRODOWISKO NATURALNE, HIGIENĘ I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU

Inwestycja nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych, wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska, zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

4.11. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Opracowywany teren i budynek jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, Obiekt ma zapewnione warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami. Jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, w tym dla osób starszych – na terenie zespołu zapewniono miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Urządzenia służące do ruchu pieszego (chodniki, place, schody zewnętrzne) dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, Na ciągach komunikacyjnych zastosowano obniżone krawężniki. Do lokali prowadzą utwardzone dojście, wejście do budynku z poziomu terenu poprzez wyprofilowaną nawierzchnię utwardzoną. Zaprojektowano odpowiednią szerokość drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, brak jest progów w drzwiach wejściowych i przejściach między pomieszczeniami. W muzeum jest winda.

4.12. FORMACJE O USYTUOWANIU Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE, W TYM INFORMACJE O ODLEGŁOŚCIACH OD SĄSIADUJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, DZIAŁEK LUB TERENÓW ORAZ PARAMETRACH WPŁYWAJĄCYCH NA ODLEGŁOŚCI DOPUSZCZALNE

4.12.1. Informacja ogólne.

Na terenie objętym niniejszym opracowaniem, projektuje się następujące obiekty:

| | |
|---|----------------------------|
| 1. Budynek usługowy | |
| Powierzchnia zabudowy [m ²] | 1143 |
| Powierzchnia wewnętrzna [m ²] | 2366 |
| Kubatura [m ³] | 11 338 |
| Wysokość [m] | 11,2 |
| Grupa wysokości zgodnie z § 8 przepisu [4] | niski w grupie wysokości N |
| Liczba użytkowanych kondygnacji | 3 |
| Liczba użytkowanych kondygnacji podziemnych | 0 |
| Liczba użytkowanych kondygnacji nadziemnych | 3 |
| Maksymalne wymiary budynku [m] | 42,72 / 27,19 |

4.12.2 Informacje o klasie odporności pożarowej elementów budowlanych obiektów.

| |
|---|
| Klasa odporności pożarowej zgodnie z § 212 + § 215 przepisu [4] dla stref pożarowych. |
|---|

| oznaczenie strefy pożarowej | zawarta powierzchnia strefy pożarowej [m ²] | kwalifikacja strefy pożarowej | wymagalna klasa odporności pożarowe |
|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | 2366 | ZL I | "B" |

Dla poszczególnych klas odporności pożarowej elementy budowlane powinny mieć klasę odporności ogniowej:

| Klasa odporności pożarowej budynku | Klasa odporności ogniowej elementów budynku | | | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| | główna konstrukcja nośna | konstrukcja dachu | 1) strop | Ściana zewnętrzna 1),2) | ściana wewnętrzna 1) | Przekrycie dachu 3) |
| "B" | R 120 | R 30 | R E I 60 | E I 30 (o↔i) | E I 30 ⁴⁾ | RE 30 |

Oznaczenia w tabeli:

R — nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E — szczelność ogniowa (w minutach) określona jw.

I — izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) — nie stawia się wymagań.

— elementy budynku NRO

Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym o odległości od obiektów sąsiadujących.

| 1. odległości obiektów | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Nr działki | odległość sąsiadującego obiektu [m] | | odległość do granicy działki [m] | % proj. ściany o odporności ogniowej |
| W granicach obszaru inwestycji | | | | |
| | PÓŁNOC | | | |
| | 8,8 | Istniejący zabytkowy pensjonat | | 90,40% |
| Na sąsiadujących działkach | | | | |
| PÓŁNOC dz. nr 54/17 | 24,17 | Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny | 16,16 | 90,40% |
| WSCHÓD dz. nr 54/19 | 20,58 | Istniejący budynek usługowo-hotelowy | 4 | 100,00% |

4.12.4 Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych, a w szczególności informacje o drogach pożarowych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz o sprzęcie służącym do tych działań.

ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Wymagana ilość wody do celów pożarowych wynosi 20 dm³/s. Dwa istniejące hydranty zewnętrzne HP80 do przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę znajdują się w działce drogowej nr 50/1 (ul. Wojska Polskiego w Mielnie – na wodociągu DN100 PE - HD) oraz w działce drogowej nr 55/1 (ul. Piastów w Mielnie – na wodociągu DN100 PE - HD).

DROGI POŻAROWE

Wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej dla budynku i zabezpieczenie 30% obwodu obiektu
100% obwodu budynku wynosi 140,82 m.
30% obwodu budynku wynosi 42,24 m.
Długość zaprojektowanej drogi pożarowej wynosi wokół obiektu wynosi 44,2 m (31%)

DOJŚCIE DLA EKIP RATOWNICZYCH

Wyjście z budynku na drogę pożarową nie przekracza 15 m

4.13. GODNOŚĆ ROZMAZAŃ PROJEKTOWYCH Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Założenie inwestycyjne objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr LXIV/713/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 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 .

Zgodność rozwiązań projektowych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

| lp. | mpzp | W projekcie | zgodność |
|-----|--|---|----------|
| §68 | Oznaczenie terenu: A52.U. | | |
| 1 | Przeznaczenie terenu: | | |
| | 1. tereny zabudowy usługowej: a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały, b) na terenie działek nr 54/16, 54/17, 54/5,54/26 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku, c) zakazuje się zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów, w tym lokalizacji domków turystycznych | Projektuje się budynek usługowy z lokalami usługowymi pod wynajem oraz muzeum. Jest to budynek o funkcji usługowej w zakresie usług edukacji, handlu i gastronomii. c) zagospodarowanie nie jest formą pól biwakowych ani domków turystycznych a wykonywane. | + |
| 2 | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | | |
| | a) nieprzekraczalna linia zabudowy: - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 21.KDD, drogą 19.KDD do końca działki nr 54/14 i od granicy obszaru objętego opracowaniem, - 7,0 m w poziomie parteru, 12,0 m w poziomie I i II piętra, 17,0 m w poziomie II piętra od linii rozgraniczającej z drogą 1.KDZ dla działki 54/16, - 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 21.KDD, - od 7,0 m do 15,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 19.KDD, - w liniach istniejącej zabudowy, - i jak na rysunku planu; | a) nieprzekraczalna linia zabudowy: - z drogą 21.KDD – nie dotyczy, z drogą 19.KDD – odległość budynku wynosi 7,0 m - nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do kondygnacji: w poziomie parteru: 7,0 m, b) wskaźnik powierzchni zabudowy - pow zabudowy całkowita –1970 (13,13%) w tym: budynek istniejące – 827 m2 budynek projektowany – 1143 m2 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | <p>b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalny 40%; w tym dla budynków lokalizowanych w południowo- zachodnim narożniku działki ewidencyjnej nr 54/16 zlokalizowanym u zbiegu ul. Chrobrego (1.KDZ) i ul. Wojska Polskiego (19.KDD):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla poziomu parteru – max. 1100m², - dla poziomu I piętra – max. 630 m², - dla poziomu II piętra – max. 630 m², dla poziomu III piętra – max. 250 m² <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 2,8;</p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25%;</p> <p>e) wysokość zabudowy: do 16 m;</p> <p>f) geometria głównej połaci dachu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 30° do 45°; - kalenica dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do publicznej drogi zbiorczej 1.KDZ, <p>g) szerokość elewacji frontowej budynku – do 45,0m;</p> | <p>- dla poziomu parteru – 1081m²,</p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy budynek projektowany – 0,15 budynki istniejące – 0,10 <u>całkowity wskaźnik -0,25 (suma wszystkich budynków)</u></p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 11 217,25 m² (74,76%) dla terenu objętego inwestycją – 2707,25 m² – 46,18%</p> <p>e) wysokość projektowanego budynku – 11,2 m , (nie przekracza 16m)</p> <p>f) geometria głównej połaci dachu: główna połać dachu: dach płaski, tarasy na dachu płaskim,</p> <p>g) szerokość elewacji frontowej 42,72 / 27,19 m (nie przekracza 45 m)</p> | |
| 3 | zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych: | | |
| | <p>a) wielkość działki – nie mniejsza niż 3000 m² ,</p> <p>b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 30 m,</p> <p>c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – co najmniej jedna granica działki położona pod kątem od 80° do 90° do przyległych publicznych terenów komunikacji;</p> | nie przekształca się ani nie wydziela nowych działek budowlanych | + |
| 4 | zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: | | |
| | <p>a) dostępność drogowa – dojazd od drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu i drogi dojazdowej: 19.KDD i 21.KDD i od publicznej drogi zbiorczej 1.KDZ,</p> <p>b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;</p> <p>§ 16. 1. Ustala się podział systemu komunikacji publicznej na następującą klasyfikację dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami KDZ, b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD, c) ciągi piesze i pieszo jezdne, oznaczone symbolami KDX. <p>2. Ustala się układ komunikacji wewnętrznej – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW i stanowiące dojazd indywidualny do zespołów zabudowy.</p> <p>3. Ustala się ogólne wymagania parkingowe dla</p> | <p>a) dojazdy do działki istniejące od dróg: 19.KDD, 21.KDD ORAZ 1.KDD</p> <p>3. ogólne wymagania parkingowe <u>W zakresie inwestycji zaprojektowano ilość stanowisk postojowych 68szt.:</u></p> <p>44 – zespołu parkingów na 10 i 34 stanowisk postojowych (dz. nr 54/17)</p> <p>24 – w obrębie działki budowlanej (dz. nr 54/22, 54/23)</p> <p><u>wymagana ilość miejsc postojowych dla budynk usługowego : 49</u> <u>MUZEUM – 4 miejsca</u> (3,5 MP na 10 zatrudnionych) zatrudnionych będzie 6 osób <u>LOKALE usługa/handel/gastronomia – 45</u> <u>miejsca</u></p> | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:</p> <p>a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</p> <p>b) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie, dom lub segment,</p> <p>c) dla obiektów biur i administracji minimum 1,5 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>d) dla banków minimum 4 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>e) dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt,</p> <p>f) dla targowisk minimum 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni targowej lub 1,5 miejsca na stoisko,</p> <p>g) dla obiektów oświaty i wychowania minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,</p> <p>h) dla obiektów sportu, rekreacji i rozrywki – 10-35 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,</p> <p>i) dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>j) dla kin, klubów i domów kultury itp. minimum 3,5 miejsca na 10 użytkowników jednocześnie,</p> <p>k) dla przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,</p> <p>ł) dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub 1 apartament dwupokojowy,</p> <p>m) dla kempingów i pól biwakowych minimum 1 miejsce na 1 stanowisko do ustawienia namiotu, albo 1 domek kempingowy,</p> <p>n) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi do 15, - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40, - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100, - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. | <p>(1 MP na 15 m² pow. użytkowej)</p> <p>łączna suma powierzchni użytkowej usług = 671,5 m² / 15 = 44,8</p> <p><u>Do wymaganej ilości miejsc doliczono :</u></p> <p>3 na kartę parkingową (wg. mpzp – jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100)</p> <p>16 miejsc dla istniejącego pensjonatu</p> | |
| 5 | warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody | | + |
| | <p>a) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy,</p> <p>b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,</p> <p>c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;</p> | <p>a) W celu minimalizacji wpływu inwestycji na osuwanie się skarp zastosowano mury oporowe – bez zmian</p> <p>b) na drogach wewnętrznych i miejscach postojowych stosuje się nawierzchnie typu. Ekofix i gruntowe stabilizowane , zgodnie z</p> | |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | | plansza zagospodarowania terenu i projektu branży drogowej. | |
| § 8 | <p>§ 8. 1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Wschodnia część obszaru planu znajduje się dodatkowo w granicach obszaru cennego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego pn. „Nadmorski Pas Sarbino – Mielno”.</p> <p>2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.</p> <p>3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.</p> <p>4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.</p> <p>5. Istniejące rowy melioracyjne znajdujące się na obszarze objętym opracowaniem planu należy zachować; dopuszcza się ich przebudowę lub skanalizowanie pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości.</p> <p>6. Zaleca się zachować i wzmocnić ośnowę ekologiczną obszaru planu poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej.</p> <p>Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego – 6 – Poz.</p> <p>7. Należy wzmocnić ciągłość przestrzenną środowiska przyrodniczego poprzez ograniczenia rozprzestrzeniania się zabudowy na działce i ustalenia powierzchni biologicznie czynnej w ciągach łączących kompleksy leśne i inne ważne kompleksy przyrodnicze, w tym Obszar Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w sposób umożliwiający przeprowadzenie ciągów spacerowych i migracje zwierząt.</p> <p>8. Zaleca się pozostawić istniejące kompleksy leśne i zadrzewienia jako elementy wzmacniające strukturę ekologiczną obszaru. Wycinkę drzew i krzewów zaleca się ograniczyć do niezbędnego minimum, pozostawiając w szczególności okazy zdrowe, nieuszkodzone oraz starsze okazy drzew dziuplastych, a po zakończeniu prac budowlanych w miarę możliwości zaleca się odtworzyć i uzupełnić istniejącą zieleni poprzez wprowadzenie</p> | <p>1. inwestycja nie narusza przepisów Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski</p> <p>2. wody opadów z dachów i projektowanych powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej.</p> <p>3. zapewniono poprzez odpowiednie ukształtowanie powierzchni terenu</p> <p>4. zapewniono</p> <p>5. nie dotyczy</p> <p>6. poprzez nasadzenie endemicznych gatunków traw oraz innej niskiej roślinności na terenie inwestycji.</p> <p>7. w ogrodzeniach pozostawiono otwory w celu umożliwienia migracji małych zwierza np. jeży i itp.</p> <p>8. zgodnie z decyzją [UZI] Decyzja nr 123/13 Wójta Gminy Mielno. Zezwolenie na usunięcie drzew, nr RKII.6131.94.2013.2</p> <p>9. [w zakresie nasadzenia drzew, zgodnie z pkt.5] wycięte drzewa należy zastąpić innymi drzewami – 27 szt. sadzonek drzew dostosowanych do miejscowych warunków o wysokości min. 100 cm na działce nr 54/16 w Mielnie w terminie do dnia 31 października 2016r. Projekt nasadzenia w.w. drzew będzie przedmiotem odrębnego opracowania. -(zrealizowano wzdłuż zachodniej granicy działki nr 54/26)</p> <p>10. Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2023 r. poz. 1724, z późn. zm.), niniejsza inwestycja nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>11. wody opadowe z nawierzchni utwardzonych i dachów odprowadzone będą na warunkach gestorów sieci.</p> <p>Na drogach wewnętrznych i miejscach postojowych zastosowano ekofix oraz nawierzchnie gruntowe stabilizowane</p> <p>12. nie dotyczy</p> <p>13. inwestycja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>roślinności zgodnej siedliskowo. Wycinka drzew i krzewów wymaga stosownych zezwoleń.</p> <p>9. Zaleca się wprowadzić nowe kompozycje zieleni, parków, szpalerów drzew, pasów zieleni w zespołach zabudowy, spełniających dodatkowo rolę izolacyjną i wiatrochronną.</p> <p>10. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację usług powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarach chronionych na podstawie odrębnych przepisów oraz usług z zakresu obsługi samochodów (warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów).</p> <p>11. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podczyszczać wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, place manewrowe, miejsca postojowe i parkingi) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych, b) wprowadzić nawierzchnie utwardzone nieprzepuszczalne dla terenów dróg, placów manewrowych, miejsc postojowych i parkingów, c) wprowadzić nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne na drogach wewnętrznych, dojazdach do nowych posesji, terenach rekreacji i zieleni. <p>12. Obszar planu przylega od południowej strony do jeziora Jamno, które stanowi siedlisko przyrodnicze 1150 „Zalewy i jeziora przymorskie, laguny”. Ponadto jezioro Jamno wchodzi w granice obszaru przyrodniczo cennego zaproponowanego do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo krajobrazowego pn. „Jezioro Jamno”.</p> <p>13. Wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na obszarze całego planu.</p> <p>14. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizowanie elektronicznych urządzeń handlowo – rozrywkowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.</p> <p>15. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) dla terenów o symbolach U/MN, U,MN i ZP/U,MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 2) dla terenu o symbolu U,MN,MW- jak dla terenu | <p>mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na obszarze całego planu.</p> <p>14.. nie planuje się</p> <p>15. inwestycja spełnia standardy ochrony akustycznej dla terenu o symbolu U,MN,MW- jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</p> | |
|--|---|--|

| | | | |
|---|---|---|---|
| | <p>zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</p> <p>3) dla terenów o symbolach U/MW, U,MW i UZ- jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</p> <p>4) dla terenów o symbolach UT/MW i UT,MW – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</p> <p>5) dla terenów o symbolach U,UT, UT i UT/U – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zamieszkania zbiorowego</p> | | |
| 6 | szczegółne warunki zagospodarowania terenu: | | + |
| | <p>a) dopuszcza się dobudowę wiat w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako orientacyjna lokalizacja wiat w celu powiększenia powierzchni usługowej, handlowej lub gastronomicznej związanej bezpośrednio z profilem działalności prowadzonej w zabudowie trwałej, zgodnie z §12 ust. 5,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację mebli miejskich takich jak: parasole, stoliki, krzesała, związanych integralnie z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, w miejscach wskazanych na rysunku planu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi jako orientacyjna lokalizacja mebli miejskich, na czas nie dłuższy niż 180 dni,</p> <p>c) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego – obowiązują przepisy odrębne,</p> <p>d) teren znajduje się w strefie ochrony B nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 pkt. 3,</p> <p>e) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych położony przy ul. Wojska Polskiego 2– obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 pkt. 2 oraz ochrona polegająca na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakazie przekształcenia formy bryły, usuwania detalu elewacji, - zakazie malowania ceglanych części budynku, - dopuszczeniu przekształcenia zabytku polegającego na dobudowie – część dobudowana nawiązująca charakterem, w tym geometrią i pokryciem dachu, do budynku chronionego, nie dominująca nad nim wysokością i powierzchnią zabudowy, z zachowaniem czytelności architektury | <p>a) Nie dotyczy</p> <p>b) Przed budynkiem u zbiegu ulic B. Chrobrego i Wojska Polskiego na terenie działki przewiduje się lokalizację małej architektury oraz mebli miejskich typu ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery oraz pomnik rybaka przed wejściem głównym do muzeum . W zależności od prowadzonej działalności w lokalach – stoliki, krzesała i parasole związane integralnie z działalnością gastronomiczną na czas nie dłuższy niż 180dni</p> <p>c) Inwestycja nie narusza przepisów pasa ochronnego brzegu morskiego</p> <p>d) inwestycja nie narusza przepisów strefy B ochrony konserwatorskiej</p> <p>e) Nie przekształca się, nie rozbudowuje ani nie zmienia elewacji istniejącego budynku który jest objęty ochroną. -nie przekształca się istniejącej zabudowy</p> | |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | zabytku; | | |
| §17 | Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej | | |
| | <p>2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</p> <p>1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica sieci wodociągowej DN110;</p> <p>2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200, tłocznej DN90;</p> <p>3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) z powierzchni dachów do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,</p> <p>b) z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,</p> <p>c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,</p> <p>d) nakazuje się stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,</p> <p>e) nakazuje się zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,</p> <p>f) na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (tj.: rowy, sieć drenarska ze studniami i wylotami), które nakazuje się chronić; planowane zainwestowanie uzgodnić z gestorem urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych w kierunku pasa technicznego;</p> <p>4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;</p> <p>6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z</p> | <p>1) Zaopatrzenie w wodę– obiekt budowlany będzie zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o DN 100 PE – HD (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1), poprzez projektowane przyłącze wodociągowe.</p> <p>2) odprowadzenie ścieków–obiekt budowlany będzie odprowadzał ścieki bytowe poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej PVC Dn 160 mm do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o DN 200 PVC (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1).</p> <p>3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – obiekt budowlany będzie odprowadzał wody opadowe (z dachu projektowanego obiektu oraz z terenu utwardzonego) poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej PVC Dn 250 mm do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o DN 300 PVC (zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego na działce o nr 50/1)</p> <p>Na terenie inwestycji nie stwierdzono systemów melioracyjnych. W razie napotkania podczas prac wykonawczych istniejącego drenażu zostanie przebudowany zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi.</p> <p>4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – niedotyczy</p> <p>5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: – budynek będzie zasilany ze złącza kablowego ZK usytuowanego przy granicy działki. Projekt złącza kablowego po stronie Energa Operator S.A według odrębnej procedury administracyjnej. Ze złącza kablowego należy poprowadzić linię wtlz 5xYAKXS 1x240mm² do złącza odbiorcy ZO z przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu. Ze złącza odbiorcy ZO należy poprowadzić linię wtlz 5xYAKXS 1x240mm² do tablicy licznikowej TL oraz linię kablową NHXH-J PH90 3x2.5mm² do złącza ZP do celów pożarowych.</p> <p>6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – Projektuje się instalację klimatyzacji zapewniającą ogrzewanie pomieszczeń lokali zasilaną elektrycznie.</p> <p>7) w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych: Odpady gromadzone będą selektywnie w kontenerach z zamykanymi otworami wrzutowymi do tego przeznaczonych, Plac o nawierzchni utwardzonej zlokalizowany na działce nr 54/17 w odległości nie przekraczającej 80m</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| indywidualnych proekologicznych, nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska; obowiązuje sukcesywne zastępowanie paliw stałych paliwami ekologicznymi; 7) w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych: a) obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi. | od najdalej zlokalizowanego wyjścia z projektowanego budynku. Segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne, wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska. 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: sieć teletechniczna- Obiekt podłączony zostanie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w działce inwestora. Przebudowa i podłączenie po stronie operatora sieci telekomunikacyjnej wg odrębnej procedury administracyjnej. | |
|--|---|--|

Opracowała

| Imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych, specjalność | Data opracowania | Podpis |
|---|------------------|--------|
| mgr inż arch. Dominika Skrobiszewska upr. proj. 53/POOKK/V/2018 specjalność architektoniczna bez ograniczeń | 21-11-2024 | |