

## **OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

W myśl znowelizowanego Art. 20 pkt.1 Prawa budowlanego, od 28 czerwca 2015r. do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt 20 Ustawy w następujący sposób definiuje obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

## **WPŁYW NA SĄSIEDZTWO OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PRZEZ BUDYNEK PROJEKTOWANY**

Charakterystyka zabudowy sąsiedniej względem granic działki:

- północnej – dz. nr 2182 – odległość do granicy 36,30 m – działka nie zabudowana; dz. nr 2167/1 – odległość do granicy 45,70 m – działka drogowa;
- wschodnia - dz. nr 2169 – działka z zabudową mieszkalną w odległości 56,40 m
- południowo-wschodnia - dz. nr 2190 – odległość do granicy 48,50 m – działka nie zabudowana – rzeka
- południowo-zachodnia - dz. nr 3671/3 – odległość do granicy 63,40 m – działka drogowa
- północno-zachodnia – dz. nr 2188 – odległość do granicy 8,50 m – działka z zabudową gospodarczą w odległości 9,90 m

A. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego:

Warunki usytuowania budynku w relacji do granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi	§12 - WT	projekt
Północ	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	36,30m > 4,00m Warunek spełniony
Wschód	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	44,40m > 4,00m Warunek spełniony
Zachód	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	9,99m > 4,00m Warunek spełniony
Południowy-zachód	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	63,40m > 4,00m Warunek spełniony

2. oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczy:

**ARPA PROJEKT PAWEŁ KUŹNIAR**

36-200 Brzozów, ul. 3-go Maja 55, tel. 13 424 13 52, 608 578 439

**• przesłania**

Zjawisko przesłania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłania, jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

Przesłanie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§13 ust. 1 pkt 1a - WT	projekt
Północno-wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
Południowo-wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
Południowo-zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
Północno-zachodnia	Nie występuje	Nie występuje

**• zacięcia**

Zjawisko zacięcia reguluje §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zacięcie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§60- WT	projekt
Północno-wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
Południowo-wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
Południowo-zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
Północno-zachodnia	Nie występuje	Nie występuje

Wnioski z analizy przesłania i zacięcia:

a) zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji (§13, §60)

- dla terenów objętych analizą w zakresie istniejącego zainwestowania nie następuje zmiana warunków użytkowania, w sposób zasadniczy zmieniająca istniejący standard użytkowy.

b) zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy)

- po realizacji planowanej inwestycji na sąsiednich działkach, będzie możliwe uzyskanie warunków zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji.

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmująca przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.

1. Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z

**ARPA PROJEKT PAWEŁ KUŹNIAR**

36-200 Brzozów, ul. 3-go Maja 55, tel. 13 424 13 52, 608 578 439

pożn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu:

- Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19

Projektowane usytuowanie miejsc postojowych zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

- Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.

Istniejące usytuowanie miejsca dla kontenerów na odpady zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

- Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu występuje plac zabaw – minimalna odległość od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

#### Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

- Rozdział 2, Odporność pożarowa budynków § 213 i §217
  - Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271
- budynek niski, ZL II – zgodnie z §212 - klasa odporności ogniowej "D"

Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego	§271 – WT z uwzględnieniem §272 i §273 oraz §213 i §216	projekt
Północno-wschodnia	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Południowo-wschodnia	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Południowo-zachodnia	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Północno-zachodnia	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Po powyższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiegokolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji i na ich podstawie wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji który obejmuje:  
dz.nr 2189/3 – działki Inwestora

Opracował:

mgr inż. arch. Joanna GOŁĄBEK  
upr. bud. w spec. architekt. bez ogr.  
12/PKOKK/2022