

Konceptcja zagospodarowania terenu

Działka o nr ewid 10651/1 przy ulicy Plac Niepodległości 2 w Łomży,
pow. łomżyński, woj. podlaskie

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku na potrzeby siedziby Placówki Terenowej KRUS w Łomży z garażem i miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Przedmiotowy teren opracowania przeznaczony pod inwestycję oznaczony jako ABCDEF o powierzchni 1095 m² obejmuje działkę o nr geod 10651/1. Teren posiada nieznaczne różnice wysokości. Na działce znajduje się budynek handlowy oraz inny obiekt budowlany. Teren opracowania jest uzbrojony w instalacje energetyczną i instalację kanalizacji sanitarnej. Przez teren działki przebiegają projektowane kable sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej.

Tereny zielone przybierają formę nieurządzonych trawników. Na działce znajduje się jedno drzewo wysokie.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

3.1 Układ funkcjonalno-przestrzenny

Na działce o nr geod. 10651/1 projektuje się budynek na potrzeby siedziby Placówki Terenowej KRUS w Łomży z wbudowanym garażem i miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Projektowany budynek zlokalizowano w południowo-zachodniej części działki o nr geod. 10651/1, garaż od strony wschodniej budynku, a miejsca postojowe w południowo-wschodniej części działki.

Główne wejście do budynku zaprojektowano od strony ul. Plac Niepodległości.

Budynek umiejscowiono zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Uchwale nr 62/XI/15 Rady Miejskiej Łomży z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów śródmieścia, obszar P1”.

Ogrodzenie terenu projektuje się jako ogrodzenie panelowe, prętowe wysokości ok. 1,60 m z bramą wjazdową dostosowane do estetyki projektowanego budynku i terenu (strefy ochrony konserwatorskiej).

Wymogi planu miejscowego dotyczące zagospodarowania działki

powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni terenu	25,8%
powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% terenu inwestycji	21,0%
Obowiązująca linia zabudowy w pierzei ulicy 06KDL (Giełczyńskiej) i 019KDD (Niepodległości)	zachowano
2,5 miejsc postojowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej w usługach i handlu	583,4 m ² pow. użytkowej - należy zaprojektować 15 miejsc postojowych (zaprojektowano 16, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych i jedno w garażu)

3.2 Układ komunikacyjny

Obsługa w zakresie komunikacji do budynków, odbywać się będą projektowanym głównym zjazdem /według odrębnego opracowania/ z drogi publicznej Plac Niepodległości (dz. o nr geod. 10656/2). Od strony ulicy Giełczyńskiej (dz. o nr geod. 10546) zaprojektowano dodatkowy wyjazd z terenu działki.

Parkingi oraz ciąg pieszo-jezdny zlokalizowano we wschodniej i północnej części działki. W rejonie ciągów pieszych oraz miejsc parkingowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych przewidziano obniżenie krawężnika. Projektuje się utwardzenia dojsć i dojazdów kostką betonową „POLBRUK”.

Realizowana inwestycja nie wpływa negatywnie na możliwość komunikacji pieszej i kołowej na terenie własnym i sąsiednim.

Obiekt posiada dostęp do drogi pożarowej w postaci publicznej drogi ul. Giełczyńskiej oraz ul. Plac Niepodległości.

3.3 Miejsce składowania odpadów stałych

Projektuje się miejsce składowania odpadów stałych w postaci zadaszanej altany przystosowanej do wstawienia jednego pojemnika do gromadzenia odpadów o poj. ok. 1100 litrów, zlokalizowane przy projektowanych miejscach parkingowych w obrębie ciągu pieszo-jezdnego w północno-wschodniej części działki.

3.4 Ukształtowanie terenu i zieleni

Projektowane spadki poziomów terenu na dojściach i dojazdach są łagodne i nie stanowią trudności dla osób mających problemy z poruszaniem się.

W związku z inwestycją planuje się usunięcie istniejącego drzewa kolidującego z projektowanym budynkiem oraz wykonanie nasadzeń w postaci krzewów w pasie pomiędzy miejscami parkingowymi a ogrodzeniem działki od strony południowo-zachodniej. Pozostałe tereny zielone na działce projektuje się w formie trawników. Wzdłuż chodników zakłada się ustawienie koszy na śmieci i ławek ogrodowych.

3.5 Projektowana infrastruktura techniczna

Projektuje się przyłącze elektryczne, wod.-kan., teletechniczne, sieci ciepłej, sieci WAN. Wody opadowe z dachów i nawierzchni utwardzonych będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub systemem skrzynek rozsączających.

Przeciwpowarowe zaopatrzenie wodne – z hydrantów przy ulicy.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania

L.P.	Pow. terenu opracowania	1095 m ²	100%
	Powierzchnia		
1	zabudowy	283 m ²	25,8%
2	utwardzona	582 m ²	53,2%
3	biologicznie czynna	230 m ²	21,0%

Projektowany budynek zaprojektowano i usytuowano zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Uchwale nr 62/XI/15 Rady Miejskiej Łomży z dnia 24 czerwca 2015 r. w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów śródmieścia, obszar P1”.

5. Ochrona konserwatorska, wpis do rejestrów zabytków

Teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Łomży wpisanego do rejestru zabytków. Działka położona jest w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu urbanistycznego oraz w strefie „OW-n” archeologicznej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu staromiejskiego.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego

Przedmiotowa działka nr ew. 10651/1 nie znajduje się na terenie szkód górniczych.

7. Zakres oddziaływania inwestycji

Oddziaływanie związane z projektowanym obiektem zamknie się w granicach działki objętej opracowaniem.

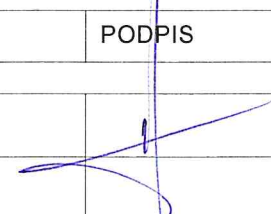
Parametry inwestycji są zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst ujednolicony - Dz. U. z dnia 8 grudnia 2017r., poz. 2285), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności:

- § 12 ust. 1 i 5 – dot. odległości budynków od granic działki,
- § 13 ust 1 i 2 – dot. przesłaniania, z uwagi na fakt, że odległość od obecnej zabudowy wynosi 15 m, a wysokość projektowanego budynku od poziomu terenu wynosi 11,28 m (w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część budynku projektowanego),
- § 19 ust. 1 – dot. odległości miejsc postojowych od granic działki,
- § 60 ust. 1 – dot. nasłonecznienia, z uwagi na fakt, że budynki na sąsiedniej działce mają spełnione warunki nasłonecznienia,
- § 271 ust. 1 – dot. usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,

Projektowana inwestycja nie spowoduje oddziaływania inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

8. Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Inwestycja nie wpływa szkodliwie na użytkowników i środowisko.

BRANŻA	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	PODPIS
ARCHITEKTURA		
AUTOR:	mgr inż. arch. Tomasz Jacyniewicz nr upr. BŁ-PdOKK/38/2004	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. arch. Małgorzata Kania	