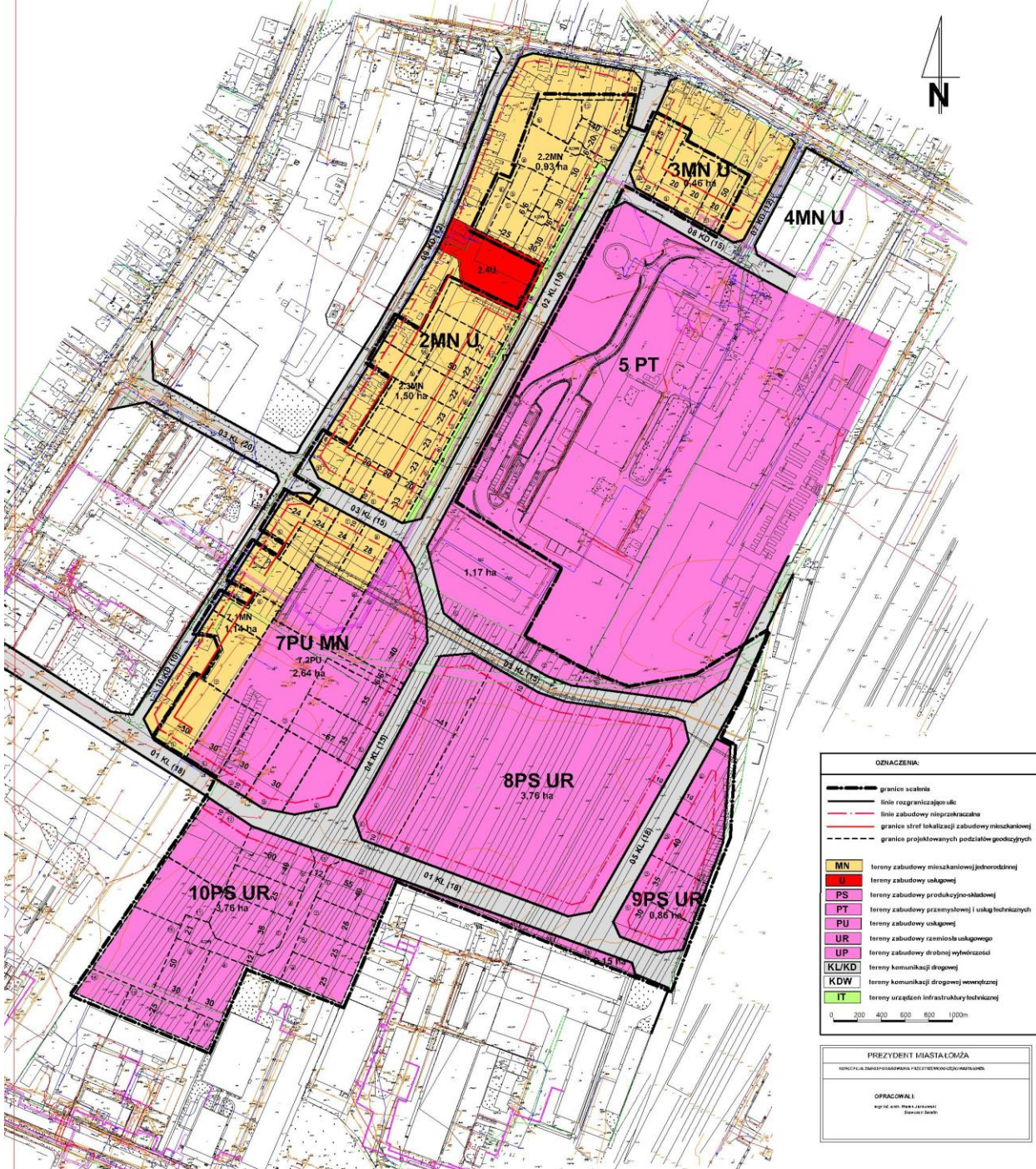


KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów położonych w sąsiedztwie ul.: Sikorskiego, Żabiej i Al. Piłsudskiego w Łomży
 zgodnie z Uchwałą RMŁ Nr 152/XXV/00 z dnia 23 marca 2000 roku
 objętych procesem scalenia i podziału nieruchomości
 na podstawie Uchwały RMŁ Nr 127/XXII/07 z dnia 28 listopada 2007 roku

SKALA 1:1000



PREZYDENT MIASTA ŁOMŻA

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów położonych w sąsiedztwie ul.: Sikorskiego, Żabiej i Al. Piłsudskiego w Łomży zgodnie z Uchwałą RMŁ Nr 152/XXV/00 z dnia 23 marca 2000 roku objętych procesem scalenia i podziału nieruchomości na podstawie Uchwały RMŁ Nr 127/XXII/07 z dnia 28 listopada 2007 roku.

ŁOMŻA, STYCZEŃ 2009 ROK

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

CZEŚĆ OPISOWA

1. Informacje wstępne
 - 1.1. Temat opracowania
 - 1.2. Zleceniodawca
 - 1.3. Zespół autorski
 - 1.4. Materiały wejściowe do projektowania.
 - 1.5. Cel, zakres i granice opracowania.

2. Stan istniejący
 - 2.1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - 2.2. Istniejące zagospodarowanie
 - 2.3. Struktura własności

3. Projektowane zagospodarowanie

4. Wytyczne do projektu podziału terenu

CZEŚĆ RYSUNKOWA

1. Koncepcja zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża 1:1000

ZAŁĄCZNIKI FORMALNO – PRAWNE

1. Uchwała RMŁ Nr 152/XXV/00 z dnia 23 marca 2000 roku
2. Uchwała RMŁ Nr 127/XXII/07 z dnia 28 listopada 2007 roku

1. Informacje wstępne

1.1. Temat opracowania :

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sąsiedztwie ulic: Sikorskiego, Żabiej i Al. Piłsudskiego w Łomży objętych procesem scalenia i podziału nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Łomży Nr 127/XXII/07 z dnia 28 listopada 2007 r. zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej kwartału terenu położonego w dzielnicy przemysłowo-składowej – rejon ulicy Żabiej.

1.2. Zleceniodawca : Prezydent Miasta Łomża

1.3. Zespół autorski :

- urbanistyka: mgr inż. arch. Marek Jankowski
- opracowanie graficzne: Sławomir Serafin

1.4. Materiały wejściowe do projektowania

- ustalenia ze Zleceniodawcą,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej kwartału terenu położonego w dzielnicy przemysłowo-składowej – rejon ul. Żabiej zatwierdzony Uchwałą Nr 152/XXV/00 Rady Miejskiej Łomży z dnia 23 marca 2000 roku,
- Uchwała Nr 127/XXII/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Łomży w dzielnicy przemysłowo-składowej w rejonie ulic Żabiej i Sikorskiego,
- aktualna kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.

1.5. Cel, zakres i granice opracowania

Celem opracowania jest ustalenie docelowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu przy spełnieniu wymogów wynikających z zasad kształtowania przestrzeni i estetyki otoczenia z uwzględnieniem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowań zewnętrznych, położenia, istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu, dostępności komunikacyjnej.

Przedmiotowe opracowanie stanowić będzie materiał wyjściowy do sporządzenia projektu podziału terenu na działki budowlane, wyznaczenia terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji granic własności na obszarze objętym scaleniem i podziałem nieruchomości.

Granicami opracowania objęto tereny położone w dzielnicy przemysłowo-składowej w rejonie ulic Sikorskiego i Żabiej zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Stan istniejący

2.1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar położony jest na terenach oznaczonych symbolami: 2MNU, 3MNU, 5PT, 7PU MN, 8PS UR, 9PS UR i 10PS UR, IT:

2MNU, 3MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,

5PT – tereny zabudowy przemysłowej i usług technicznych,

7PU MN – tereny zabudowy rzemiosła usługowego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

8PS UR, 9PS UR, 10PS UR – tereny zabudowy produkcyjno-składowej i rzemiosła usługowego,

IT – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

01KL, 02KL, 03KL, 04KL, 05KL – tereny komunikacji drogowej (ulice lokalne).

Obszar w granicach opracowania objęty obowiązkiem i zaleceniem regulacji oraz wydzielenia nowych działek budowlanych w procesie scalenia. W planie zaleca się dokonanie podziału terenów MNU i MN według zasad określonych na rysunku planu oraz dopuszcza w inny sposób pod warunkiem opracowania koncepcji podziału dla całego obszaru z obowiązkiem zachowania:

- prostopadłości granic do linii rozgraniczających ulic,
- wielkość działek o minimalnej szerokości 18,0 m dla zabudowy mieszkalnej wolnostojącej i 12,0 m dla bliźniaczej oraz o minimalnej głębokości 30,0 m od linii rozgraniczających ulic,
- określonych zasad sytuowania budynków,
- określonych zasad obsługi komunikacyjnej.

W celu wydzielenia działek budowlanych na pozostałych obszarach, plan ustala wymóg opracowania projektu podziału terenu obejmującego obszar oznaczony co najmniej jednym symbolem, uwzględniający potrzeby inwestycyjne przyszłych inwestorów.

2.2. Istniejące zagospodarowanie

Przedmiotowy teren jest w przeważającej części niezainwestowany, obejmuje jedynie pojedyncze nieruchomości przy ulicy Żabiej zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Tereny niezabudowane stanowią w większości nieużytki rolne. Występuje tu duża ilość wąskich i długich działek będących we władaniu różnych właścicieli, część z nich nie posiada prawnego dostępu do dróg publicznych. Dostępność komunikacyjna z istniejących ulic Spokojnej i Żabiej poprzez bezpośrednie wjazdy na przyległe posesje oraz zakładowe drogi dojazdowe. Tereny położone wewnątrz obszaru pozbawione są dostępności komunikacyjnej. Występująca infrastruktura techniczna nie jest rozwinięta. W pasie ulicy Żabiej znajdują się sieci: wodociągowa, energetyczna i oświetleniowa. Przez teren przechodzą w sposób nieuporządkowany dwie napowietrzne linie energetyczne 15 kV z odgałęzieniami do stacji transformatorowych, linie eNN, kolektor deszczowy oraz sieć ciepła.

2.3. Struktura własności

Teren będący przedmiotem opracowania stanowi w przeważającej części własność prywatną. Ponadto, występują grunty Miasta Łomży i Skarbu Państwa. Łączna powierzchnia terenów wynosi 18,8 ha, z czego grunty prywatne stanowią około 76 %, grunty Miasta Łomża około 20 %, natomiast grunty Skarbu Państwa około 4 %.

3. Projektowane zagospodarowanie

Istniejące uwarunkowania miejscowe i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływają na przyjęte w koncepcji zasady zagospodarowania, kształtowania zabudowy i podziałów geodezyjnych na przedmiotowym terenie. Projektowany układ przestrzenny stwarza optymalne warunki przestrzenne dla rozwoju podstawowych funkcji oraz zapewnia zachowanie ładu przestrzennego.

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

2 MN U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym strefy funkcjonalne:

2.1 IT – Strefa techniczna dla istniejącego kanału c.o.

W przypadku likwidacji kanału c.o. dopuszcza się wykorzystanie całego terenu strefy pod powiększenie sąsiednich działek.

2.2 MN – Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się realizację zabudowy wolnostojącej w formie gniazd na 9 wyznaczonych działkach w oparciu o dwa dojazdy wewnętrzne (działki nr 5 i 11). Działki te winny stanowić współwłasność właścicieli działek budowlanych położonych w głębi terenu. Działka nr 6 jest przeznaczona pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości zabudowanej.

2.3 MN – Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się realizację zabudowy wolnostojącej wzdłuż ulic na 13 wyznaczonych działkach. Działka nr 10 stanowi powiększenie zabudowanej nieruchomości przy ul. Żabiej. Dojazdy do działek bezpośrednio z ulic 02KL, 03KL i 09KD.

3 MN U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulic na 5 wyznaczonych działkach. Dojazdy do działek bezpośrednio z ulic 08KD i 02KL.

Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-składową i rzemiosło usługowe:

5 PT – Tereny zabudowy przemysłowej i usług technicznych.

Ustala się realizację zabudowy na wyznaczonej działce nr 1, działki nr 2 i 3 przeznacza się do włączenia do sąsiednich nieruchomości zainwestowanych.

7 PU MN – Tereny zabudowy rzemiosła usługowego i drobnej wytwórczości z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym strefy funkcjonalne:

7.1 MN – Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się realizację zabudowy wolnostojącej oraz na działkach nr 2 i 3 dopuszcza się zabudowę zbliżoną. Wyznacza się 8 działek budowlanych wzdłuż ulic. Dojazdy do działek bezpośrednio z ulic 10KD, 01KL i 03KL.

7.2 PU – Strefa zabudowy usługowej, rzemieślniczej i drobnej wytwórczości.

Ustala się realizację zabudowy na 9 wyznaczonych działkach położonych wzdłuż ulic. Działki nr 7 i 8 położone w głębi terenu z dostępem do drogi za pośrednictwem dojazdów wewnętrznych. Dojazdy do działek z ulic miejskich 01KL i 04KL.

8 PS UR – Tereny zabudowy produkcyjno-składowej i rzemiosła usługowego.

Ustala się realizację zabudowy na dwóch zróżnicowanych pod względem wielkości działkach. Dojazdy do działki nr 1 bezpośrednio z ulicy 04KL, natomiast do działki nr 2 z ulic 01KL, 03 KL i 05KL.

9 PS UR – Tereny zabudowy produkcyjno-składowej i rzemiosła usługowego.

Ustala się realizację zabudowy na 4 wyznaczonych działkach. Dojazdy do działek bezpośrednio z ulicy 05KL.

10 PS UR - Tereny zabudowy produkcyjno-składowej i rzemiosła usługowego.

Ustala się wyznaczenie 12 działek od nr 1 do nr 12 pod realizację nowej zabudowy. Działki od nr 14 do 19 są przeznaczone pod powiększenie sąsiednich nieruchomości zabudowanych. Dojazdy z ulicy 01KL do działek położonych wewnątrz obszaru jest zapewniona za pośrednictwem projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej (działka nr 13), z wyjątkiem działek nr 1, 5 i 12, które mogą być obsłużone bezpośrednio z ulicy 01KL.

Tereny komunikacji drogowej:

01KL – ulica lokalna o szerokości w Lr=18,0 m, Lz=10,0 m,

02KL – ulica lokalna o szerokości w Lr=15,0 m, Lz=18,0 m i 10,0 m,

03KL – ulica lokalna o szerokości w Lr=15,0 m, Lz=10,0 m,

04KL – ulica lokalna o szerokości w Lr=15,0 m, Lz=10,0 m,

05KL – ulica lokalna o szerokości w $L_r=18,0$ m, $L_z=10,0$ m, gdzie L_r – linie rozgraniczające ulicy, L_z – linia zabudowy nieprzekraczalna liczona od linii rozgraniczającej ulicy.

W niniejszej koncepcji przyjęto oznaczenia terenów i stref funkcjonalnych takie jak w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów objętych opracowaniem obowiązują ustalenia ww planu.

4. Wytyczne do projektu podziału terenu

Zasady podziału terenów na działki budowlane i wewnętrzne drogi dojazdowe określono na rysunku koncepcji. Linie rozgraniczające ulic lokalnych, trójkąty widoczności w rejonach włączeń do ustalenia na podstawie rysunku planu stanowiącego załącznik do uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego. Zmiany podziałów wewnętrznych na poszczególnych terenach są dopuszczalne pod warunkiem opracowania zmiany niniejszej koncepcji w określonych liniach rozgraniczających tych terenów.

Opracował: arch. Marek Jankowski

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

Maciej Andrzej Borysewicz