



PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO - HANDLOWE

„INWESTPROJEKT - SYSTEM” Spółka z o.o.

05-400 OTWOCK, ul. Karczewska 40/42, tel./fax: (0 22) 779-40-47, tel.: (0 22) 779-40-49, 788-95-86
788-95-87, fax: (0 22) 788-19-84, e-mail: inwestotwock@onet.pl www.inwest-projekt.waw.pl

Umowa
207/2011

Załącznik nr 3a do Uchwały Rady Miejskiej Łomży
Nr 509/LIX/14 z dnia 29 października 2014 r.

Zleceniodawca :

MIASTO ŁOMŻA

Nazwa Opracowania :

**Projekt podziału obszarów funkcjonalnych objętych
uchwałą Nr 53/XVI/03 Rady Miejskiej Łomży z dnia 18
czerwca 2003 r. – obszar P 5**

Imiona i Nazwiska projektantów	mgr inż. arch. Anna Zabłocka - Szymańska	22.III.2012 r	
Prezes	Zbigniew Nawrocki	22.III.2012 r	

Łomża, marzec, 2012 rok

Projekt podziału obszarów funkcjonalnych objętych uchwałą Nr 53/XVI/03 Rady Miejskiej Łomży z dnia 18 czerwca 2003 r. – obszar P 5

1. Obszar 10 UC przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi o charakterze ogólnomiejskim z zakresu handlu, gastronomii, bankowości, turystyki, administracji i użyteczności publicznej. Zabudowa 2 do 4 kondygnacji. System komunikacji w oparciu o wjazdy z ulicy 06 KD oraz ulicy KZ (Zawadzkiej). Wjazd z ulicy KZ głównie na teren parkingów gruntowych ogólnodostępnych. Wjazdy gospodarcze oraz do parkingów podziemnych z ulicy 06 KD. Projektuje się podział terenu na 2 działki:
 - Północną (nr 1) obejmującą zespół zabudowy, której front skierowany będzie w stronę ul. Zawadzkiej (KZ) i drogi 05 KD. Preferuje się sytuowanie na działce zwłaszcza obiektów bankowości, administracji, handlu.
Powierzchnia działki ca 0,968 ha.
 - Południową (nr 2) obejmującą zespół zabudowy, której front skierowany jest w stronę ul. Zawadzkiej (KZ), podstawową powierzchnię parkingów gruntowych oraz część terenów zielonych oznaczonych symbolem 12 ZP.
Preferuje się sytuowanie na tej działce zwłaszcza obiektów gastronomii, turystyki, użyteczności publicznej.
Na działce przewidywana jest realizacja stacji transformatorowej.
Powierzchnia działki wraz z terenem zieleni ca 1,174 ha, w tym tereny zieleni 0,291 ha.
2. Obszar 12 ZP, którego podstawowym przeznaczeniem jest zieleń parkowa urządzona. Dopuszcza się tu usługi z zakresu sportu, rekreacji i małej gastronomii. Teren ogólnodostępny. Założono przenikanie części terenu z obszarami 10 UC oraz 7 MS-U. System komunikacji w oparciu o ulicę 07 KD. Część terenu od strony południowej przeznaczona została jako powiększenie powierzchni istniejącego osiedla mieszkaniowego, gdyż przez ten teren przebiega infrastruktura tego osiedla. Powierzchnia terenu przeznaczona do przyłączenia do osiedla mieszkaniowego 0,528 ha. Pod funkcję podstawową pozostawiono 0,753 ha.
3. Obszar 6 MS-U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności z dopuszczeniem usług bytowych, handlu i innych usług komercyjnych nieuciążliwych. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją usługową w rozbudowanych parterach. Linie kształtowania zabudowy zostały ściśle

określone w MPZP. Wysokość maksymalnie 4 kondygnacje. Obowiązuje zakaz grodzenia terenu przy funkcji usługowej od strony przestrzeni publicznej. Realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatur projektowanej zabudowy. Obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych 03 KD, 05 KD, 06 KD i 07 KD.

Projektuje się podział terenu na 8 działek uwzględniając przyjęte linie kształtowania zabudowy.

- Działka oznaczona numerem 1 położona na północnym brzegu terenu obejmuje wyodrębniony zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami od strony drogi 03 KD i 05 KD. Odrębny wjazd na działkę od drogi 05 KD. Powierzchnia działki 0,266 ha.
- Działka oznaczona numerem 2 posiadająca front od strony dróg 06 KD i 05 KD. Przyjęto główny wjazd na teren od strony drogi 06 KD. Działka o powierzchni 0,2568 ha.
- Działka oznaczona numerem 3 położona przy drodze 03 KD z niezależnym wjazdem na teren od strony drogi 03 KD. Powierzchnia działki 0,293 ha.
- Działka oznaczona numerem 4 położona przy drodze 06 KD z niezależnym wjazdem na teren od drogi 06 KD. Powierzchnia działki 0,237 ha.
- Działka oznaczona numerem 5 położona przy drodze 03 KD z wjazdem na teren od drogi 03 KD. Powierzchnia działki 0,370 ha.
- Działka oznaczona numerem 6 położona przy drodze 06 KD z wjazdem na teren od drogi 06 KD. Powierzchnia działki 0,283 ha.
- Działka oznaczona numerem 7 położona przy skrzyżowaniu dróg 07 KD i 03 KD z wjazdem na teren od drogi 07 KD wspólnym z działką oznaczoną numerem 8. Powierzchnia działki 0,471 ha.
- Działka oznaczona numerem 8 położona przy skrzyżowaniu dróg 06 KD i 07 KD z wjazdem na teren od drogi 07 KD wspólnym z działką oznaczoną numerem 7. Powierzchnia działki 0,212 ha.

Dla budynków realizowanych na działkach Nr 1, 7 i 8 MPZP przewiduje lokalizowanie obiektów usługowych w parterach budynków usytuowanych od strony dróg 07 KD i 06 KD oraz 05 KD i 03 KD.

4. Obszar 7 MS-U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności z dopuszczeniem usług bytowych, handlu i innych usług komercyjnych nieuciążliwych. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją usługową w rozbudowanych parterach. Linie kształtowania zabudowy zostały ściśle określone w MPZP. Wysokość maksymalnie 4 kondygnacje. Obowiązuje zakaz grodzenia terenu przy funkcji usługowej od strony przestrzeni publicznej. Realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatur projektowanej zabudowy. Obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych 03 KD i 01 KD. Od strony północnej, zachodniej i południowo-zachodniej włączone zostały przylegające obszary 7.3 ZP i 12 ZP.

Przez teren od strony południowej przebiega wodociąg przemysłowy Ø750 mm, dla którego określono strefę techniczną 5,0 m od osi, w której obowiązuje zakaz zabudowy.

Projektuje się podział terenu na 2 zespoły zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na planie MPZP symbolami 7.1 MS-U i 7.2 MS-U. Projekt wydzielenia działek uwzględnia ten podział.

Projektuje się podział terenu na 3 działki uwzględniając przyjęte linie kształtowania zabudowy.

- Działka oznaczona numerem 1 złożona z terenu oznaczonego symbolem 7.2 MS-U, części terenu 12 ZP oraz całego terenu 7.3 ZP, z wjazdem z drogi 03 KD.

Na działce przewidziano realizację stacji transformatorowej. Działka o powierzchni 0,914 ha, w tym powierzchnia zieleni ogólnodostępnej wzdłuż drogi 07 KD 0,247 ha.

- Działka oznaczona numerem 2 stanowi część terenu oznaczonego symbolem 7.1 MS-U. Indywidualny wjazd na teren z drogi 03 KD.

Powierzchnia działki ca 0,220 ha.

- Działka oznaczona numerem 3 stanowi część terenu oznaczonego symbolem 7.1 MS-U położonego przy skrzyżowaniu dróg 01 KD i 03 KD oraz fragment terenu 12 ZP ogólnodostępnego oddzielającego osiedle mieszkaniowe od terenu parkingu naziemnego i stanowiącego poszerzenie terenu zieleni izolacyjnej tego

terenu. Działka z wjazdem z drogi 01 KD. Przez teren działki przebiega wodociąg przemysłowy, którego strefa techniczna ogranicza obszar przeznaczony pod zabudowę.

Ogólna powierzchnia działki wynosi ca 0,810 ha, w tym 0,253 ha terenu zieleni.

5. Obszar 8 U przeznaczony jest pod zabudowę usługową. Usługi z zakresu hotelarstwa, gastronomii, handlu. Obszar położony przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych miasta. Wjazd na teren wyłącznie z drogi 05 KD. Teren ze znacznym spadkiem w kierunku południowo-zachodnim (ca 4,0 m).

Teren podzielono na 2 działki ze wspólnym wjazdem z drogi 05 KD.

- Działka od strony północnej z frontem usługowo-handlowym od strony ronda przy skrzyżowaniu ulic głównych (ul. Gen. Sikorskiego i Szosy Zambrowskiej)

Działka o powierzchni ca 0,31 ha.

- Działka od strony południowej z frontem usługowo-handlowym od strony drogi 03 KD. Na działce przewiduje się realizację stacji transformatorowej.

Powierzchnia działki wyniesie ca 0,22 ha.

Zwraca się uwagę, że ponad terenem 8 U, 6 MS-U oraz częścią terenu 10 UC przebiega napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia, której strefa oddziaływania wynosi 7,5 m od osi. Realizacja zespołów zabudowy zgodnie z ustaleniami MPZP wymaga przebudowy tej linii z umiejscowieniem jej w granicach projektowanych ulic.

