

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO	KONCEPCJA PODZIAŁU DZIAŁEK OSIEDLA STRUGA ŁĘDOWSKA
ADRES OBIEKTU	Powiat: Słupski gmina: Ustka miejscowość: Łędowo jednostka ewidencyjna: 221210_2, gmina Ustka obręb: 0009 Łędowo działka nr: 318, 303/1, 295/1, 270/7, 289/1; 265, 218, 290, 298/1, 226, 264
INWESTOR ADRES	AGRODAN Produkcyjno-Handlowa Sp. z o.o. ul. Bohaterów Warszawy 35a 75 - 211 Koszalin

pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych, specjalność	Data opracowania	podpis
Autor projektu	mgr inż. arch. Dominika Skrobiszewska 53/POOKK/V/2018 specjalność architektoniczna bez ograniczeń	lipiec 2023	

2. Spis treści

Spis treści

1. Strona tytułowa.....	1
2. Spis treści.....	2
1. Przedmiot opracowania.....	3
2. Podstawa opracowania.....	3
3. Istniejący stan zagospodarowania.....	3
4. Założenia projektowe.....	4
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	5

5. Część graficzna opracowania

Nr rysunku	Nazwa rysunku	Skala
01	plansza zbiorcza	1:2000
02	ETAP 1	1:1000 / 1:000
03	ETAP 2	1:1000 / 1:000
04	ETAP 3	1:1000 / 1:000
05	ETAP 4	1:1000 / 1:000

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie koncepcji zagospodarowania terenu dla osiedla Struga Łędowska w miejscowości Łędowo polegającej na opracowaniu koncepcji podziału działek dla terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym.

Opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 20,0 ha położony w południowej części Łędowa będący własnością inwestora. Zakres inwestycji realizowany będzie na działce nr 318, 303/1, 295/1, 270/7, 289/1 oraz drogowych: 265, 218, 290, 298/1 i 226 jednostka ewidencyjna: 221210_2, gmina Ustka, obręb: 0009 Łędowo. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania Uchwałą nr XXXIV.437.2021 Rady Gminy Ustka z dnia 24 listopada 2021r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Łędowo gmina Ustka.

2. Podstawa opracowania.

- Umowa z inwestorem
- wizja lokalna
- aktualne przepisy i normatywy projektowania
- Uchwała nr XXXIV.437.2021 Rady Gminy Ustka z dnia 24 listopada 2021r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Łędowo gmina Ustka.

3. Istniejący stan zagospodarowania

Teren objęty opracowaniem położony jest w południowo-wschodniej części Łędowa, zlokalizowany po obu stronach rzeki Wędy (dolina Struga Łędowska). Teren na danym obszarze jest zróżnicowany wysokościowo. Zbocza doliny charakteryzuje znaczne nachylenie terenu, średnio do 12 % przy różnicy poziomów od 4m do 12,8 m n.p.m. Pozostała część terenu zlokalizowana poza doliną (południowa część obszaru opracowania) jest wysokościowo jednolita.

Teren zaklasyfikowany głównie jako użytki rolne. Teren nie zabudowany, drzewa zlokalizowane wyłącznie w północno -wschodniej części przedmiotowego terenu.

Obszar od zachodu graniczy z drogą powiatową (dz. nr 264, 211/2), przez teren przebiegają drogi gminne zlokalizowane na działkach: 265, 218, 290, 298/1 i 226.

4. Założenia projektowe

Obszar opracowania podzielono na 4 etapy realizacyjne tożsame z etapami uzbrojenia terenu w media.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania Uchwałą nr XXXIV.437.2021 Rady Gminy Ustka z dnia 24 listopada 2021r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka, w oparciu o który został przeprowadzony podział działek . Wytyczono łącznie **167 działek budowlanych**.

- **ETAP 1**

Obejmuje południowy brzeg rzeki Wędy, realizowany na obszarze działki nr 289/1. Od zachodu graniczy z drogą powiatową (dz. nr 264), od południa działką drogową (dz. nr 290) w oparciu o które zaprojektowano i rozwinięto układ ciągów pieszo-jezdných projektowanego osiedla.

Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej (symbol **MN**). W środkowej części układu zlokalizowano zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji na którym ustanowiono obszar zabudowy obiektami sportowymi wraz z zapleczem (symbol **ZP,US**). Klin zieleni dzieli założenie urbanistyczne na dwa osiedla zachodnie **MN1** i wschodnie **MN2**.

Teren na obszarze MN2 i ZP,US jest zróżnicowany wysokościowo. Położony na południowym zboczu doliny wykazuje średnie nachylenie ok 8% przy różnicy poziomów od 5m do 9 m n.p.m. Pozostała część terenu zlokalizowana poza doliną (MN1) jest wysokościowo jednolita.

Działki wytyczono zgodnie ze wskazaniem planu miejscowego w którym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, ustalono jako :

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 1000 m² zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

W ETAPIE1 wyznaczono 29 działek, z czego na obszarze:

- MN1- 10 działek budowlanych
- MN2 - 18 działek budowlanych
- 1ZP,US - 1 działka budowlana

W części graficznej koncepcji naniesiono również obowiązujące linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1MN - nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z pasem drogowym drogi powiatowej oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 2MN – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

oraz pokazano alternatywną zabudowę przy zachowaniu wymaganych współczynników powierzchni zabudowy tj.;

udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i 40% dla zabudowy bliźniaczej

• ETAP 2

Obejmuje północny brzeg rzeki Wędy, realizowany na obszarze działki nr 270/7. Od północy i zachodu graniczy z drogą gminną (dz. nr 265 , 218) w oparciu o którą zaprojektowano i rozwinięto układ ciągów pieszo-jezdnym projektowanego osiedla.

Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol **MN,U**). Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, zabudowę usługową oraz zabudowę usługowo-mieszkalną

Osiedle zostało podzielone ciągami pieszymi (1KP, 2KP, 3KP) na trzy karty terenu 1MN,U; 2MN,U; 3MN,U . Główny ciąg pieszo jezdny o szerokości 10m odzwierciedla naturalny układ terenu.

Teren na obszarze jest zróżnicowany wysokościowo. Położony na północnym zboczu doliny wykazuje średnie nachylenie ok 12 % przy różnicy poziomów od 4m do 12,8 m n.p.m

Działki wytyczono zgodnie ze wskazaniem planu miejscowego w którym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, ustalono jako :

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 1200 m² dla zabudowy usługowej,
- d) 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

W ETAPIE 2 wyznaczono 51 działek, z czego na obszarze:

- 1 MN,U- 3 działek budowlanych
- 2 MN,U - 20 działek budowlanych
- 3 MN,U - 28 działka budowlana

W części graficznej koncepcji naniesiono również obowiązujące linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1MN,U - nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oraz 5,0 m od krawędzi skarpy, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 2MN,U i 3MN,U – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszych, oraz 8,0 m od północnych linii rozgraniczających tereny sąsiadujące z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr ew. 265), zgodnie z załącznikiem graficznym,

oraz pokazano alternatywną zabudowę przy zachowaniu wymaganych współczynników powierzchni zabudowy tj.;

do 30% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U

- **ETAP 3**

Obejmuje południowo – zachodni obszar założenia inwestycyjnego, realizowany w południowej części działki nr 295/1. Od zachodu graniczy z drogą powiatową (dz. nr 264), od wschodu drogą gminną (dz. nr 298/1) w oparciu o które zaprojektowano i rozwinięto układ ciągów pieszo-jezdných projektowanego osiedla.

Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol **MN** oraz **MN,U**). Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, zabudowę usługową oraz zabudowę usługowo-mieszkalną

Osiedle zostało podzielone drogami wewnętrznymi (1KDW, 2KDW) na trzy równoległe kwartały .

Teren na obszarze stosunkowo płaski z lekkim nachyleniem w kierunku wschodnim

Działki wytyczono zgodnie ze wskazaniem planu miejscowego w którym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, ustalono jako :

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 1200 m² dla zabudowy usługowej,
- d) 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

W ETAPIE 3 wyznaczono 20 działek, z czego na obszarze:

5 MN,U- 12 działek budowlanych

5 MN - 8 działek budowlanych

W części graficznej koncepcji naniesiono również obowiązujące linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 5MN,U – nieprzekraczalne w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym
- b) 5MN – nieprzekraczalna w odległości 7,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej oraz obowiązujące w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym

oraz pokazano alternatywną zabudowę przy zachowaniu wymaganych współczynników powierzchni zabudowy tj.;

- do 35% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 5MN,U

- do 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i 40% dla zabudowy bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolami 5MN

- **ETAP 4**

Obejmuje południowo – wschodni obszar założenia inwestycyjnego oraz zachodni klin, realizowany w północnej części działki nr 295/1, 303/1, 318. oraz drogą gminną (dz. nr 298/1, 290,226) w oparciu o które zaprojektowano i rozwinięto układ ciągów pieszo-jezdných projektowanego osiedla.

Jest to głównie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**) oraz jednorodzinnej i usługowej (symbol **MN,U**) zlokalizowany w południowej części założenia. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, oraz dodatkowo zabudowę usługową i zabudowę usługowo-mieszkalną wyłącznie na terenie symbol **MN,U**. Południowy obszar terenu graniczy z pasem technologicznym oznaczony symbolem **4E** gdzie znajduje się lokalizacja podziemnej linii najwyższych napięć.

Osiedle zostało podzielone drogami wewnętrznymi (2KDG(D), 3KDG(D),4KDG(D) 3KDW)

Teren na obszarze stosunkowo płaski, bez znacznych różnic wysokości.

Działki wytyczono zgodnie ze wskazaniem planu miejscowego w którym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, ustalono jako :

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 1200 m² dla zabudowy usługowej,
- d) 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

W ETAPIE 4 wyznaczono 67 działek, z czego na obszarze:

- 3 MN - 10 działek budowlanych
- 4 MN - 23 działek budowlanych
- 6 MN - 22 działek budowlanych
- 7 MN,U- 12 działek budowlanych

W części graficznej koncepcji naniesiono również obowiązujące linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 3MN - nieprzekraczalne odpowiednio w odległości 7,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 4MN – nieprzekraczalne odpowiednio w odległości po 8,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) 6MN - nieprzekraczalne w odległości 8,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- d) 7MN,U – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym

oraz pokazano alternatywną zabudowę przy zachowaniu wymaganych współczynników powierzchni zabudowy tj.;

- do 35% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 7MN,U

– do 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i 40% dla zabudowy bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolami MN

Opracowała:

mgr inż. arch. Dominika Skrobiszewska