

ILPO

**Analiza chłonności działek nr 183, 184, 185, 186
przy ul. Polnej w Łławie**

Zleceńodawca:

SIM KZN POJEZIERZE
ul. Żeromskiego 2b, 82-300 Elbląg

Niniejsze opracowanie przedstawia analizę chłonności działek nr. ewid. 183, 184, 185, 186 w Iławie przy ul. Polnej. Obszar objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr LIII/466/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r.). Teren przeznaczony jest do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (D-MW2). Na obecne zagospodarowanie terenu analizowanych działek składają się trzy budynki mieszkalne oraz dwa budynki garażowe. Budynki pod adresem Polna 2 oraz Polna 4 wpisane są do wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ). Na potrzeby niniejszego opracowania, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, założono rozbiórkę wszystkich istniejących na analizowanym terenie budynków.

Analiza chłonności swoim zasięgiem obejmuje teren o powierzchni 2502 m² zlokalizowany w północnej części miasta, między ulicami Polną i Al. Jana Pawła II. Obszar charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem terenu, ze spadkiem w kierunku południowym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna złożona z dwu i trzy kondygnacyjnych budynków o zróżnicowanych dachach. Budynek pod adresem Polna 10 zlokalizowany jest bezpośrednio w granicy działki 186.

Analizę chłonności wykonano w dwóch wariantach. Pierwszy wariant obejmuje indywidualne rozwiązania projektowe, drugi oparty jest o adaptację projektu EkoWspólny.

Wariant pierwszy - zakłada stworzenie budynku z czterema kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną. Dach dwuspadowy o nachyleniu 20°. Kondygnacja podziemna mieści 40 miejsc postojowych. Budynek składa się z dwóch segmentów ustawionych do siebie równolegle tworząc pierzeję zarówno ul. Polnej jak i Al. Jana Pawła II. Ze względu na zróżnicowanie terenu kondygnacja podziemna, w południowej części działki jest zauważalnie wyniesiona ponad teren istniejący, zgodnie ze schematem wysokościowym. Proponowana zabudowa ma układ

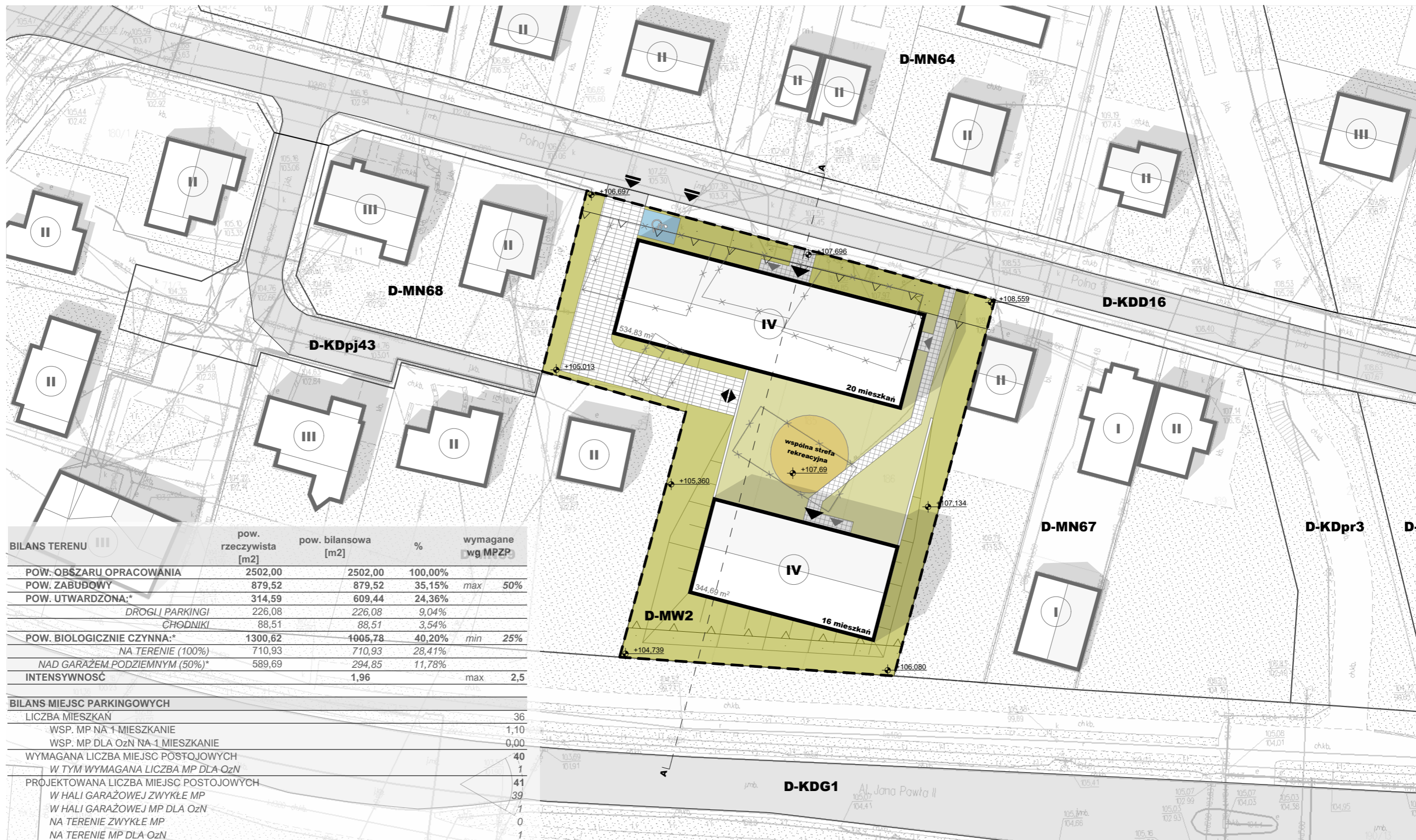
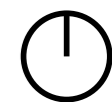
WARIANT PIERWSZY - PROJEKT INDYWIDUALNY									
PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI									
powierzchnia obszaru opracowania	P terenu		2 502,00						
powierzchnia zabudowy	PZ		879,52						
liczba budynków			1						
liczba kondygnacji nadziemnych			4						
liczba kondygnacji podziemnych			1						
powierzchnia całkowita nadziemna (bez balkonów, loggi, tarasów, prześwitów)	PC		3 518,08						
powierzchnia całkowita podziemia	PCp		1 389,96						
powierzchnia netto	P netto		2 971,86						
powierzchnia użytkowa, w tym:	PU		2 514,25						
pow. użytkowa podstawowa (mieszkań i lokali usługowych)	PUMiU		2 052,80						
pow. użytkowa mieszkań	PUM		2 052,80						
pow. użytkowa lokali usługowych	PUU		-						
pow. użytkowa pomocnicza (komórek lokatorskich, pomieszczeń wspólnych, rowerowni)	PU pomoc.		461,45						
pow. hali garażowej	PU garaż		1 180,95						
powierzchnia ruchu	P ruchu		353,14						
powierzchnia usługowa (pomieszczeń technicznych)	P usł		104,47						
liczba mieszkań			36						
intensywność zabudowy			1,96						
średnia pow. mieszkań	PM średnia		57,02						
współczynnik efektywności PUMiU	PUMiU/PC		0,58						
współczynnik efektywności PU	PU/PC		0,71						
STRUKTURA MIESZKAŃ									
STRUKTURA	Parter	1 Piętro	2 Piętro	3 Piętro	Łącznie mieszkań	Udział % typu mieszkań	PUM - Pow. użytkowa mieszkań m ²	Średnia pow. m ²	Udział % pow. mieszkań
1 PK	1	1	1	1	4	11,1%	112,72	28,18	5,5%
2 PK	5	4	4	4	17	47,2%	894,13	52,60	43,6%
3 PK	3	4	4	4	15	41,7%	1 045,95	69,73	51,0%
MIESZKAŃ RAZEM	9	9	9		36	100,0%	2 052,80	57,02	100,0%

jednotraktowy z mieszkaniami z ekspozycją południową. Taka typologia budynku pozwala na stworzenie węższych brył budynku, która przy konieczności zastosowania dachów dwuspadowych, pozwala ograniczyć wpływa na zastany kontekst. Rozczłonkowanie budynku pozwala lepiej wpisać się w zastaną sąsiednią, niższą zabudowę, o nieregularnym układzie. W budynku znajduje się 36 mieszkań o zróżnicowanym metrażu, ze strukturą zbliżoną z wytycznymi Zamawiającego.

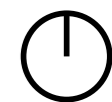
Ze względu na konieczność zachowania wymaganych minimalnych odległości placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, okna budynków istniejących i projektowanych (10 m), nie jest możliwe zlokalizowanie takiego placu na opracowywanym terenie przy proponowanych parametrach zabudowy. Zgodnie z § 40. 14.1. możliwe jest niewykonanie placu zabaw, gdy w odległości 750 m od granicy działki, istnieje publicznie dostępny plac zabaw. Taki plac zabaw znajduje się przy ul. Michała Kajki. Warunkiem jest zabudowa z jednym budynkiem. W związku z niejednorodną linią interpretacyjną urzędów administracji architektoniczno-budowlanej, na planszy zagrożeń dodano stosowną adnotację warunkującą taką możliwość.

Wariant drugi - oparty jest o założenia projektu katalogowego EkoWspólny. Zakłada jego adaptację poprzez dodanie czwartej kondygnacji, zmianę dachu na dwuspadowy o nachyleniu 20 stopni oraz wykonanie garażu podziemnego. Układ budynku w kierunku północ południe pozwala na wygospodarowanie przestrzeni na miejsca postojowe naziemne 13 szt. Pozwoliło to na zmniejszenie garażu podziemnego do 24 miejsc postojowych. Ze względu na zróżnicowanie terenu kondygnacja podziemna, w południowej części działki jest zauważalnie wyniesiona ponad teren istniejący. W budynku znajdują się 33 mieszkania z ekspozycją wschodnią i zachodnią. Budynek w typologii dwutraktowej jest znacznie szerszy. Przez konieczność zastosowanie dachu dwuspadowego jego wysokość dominuje nad sąsiednią zabudową.

WARIANT DRUGI - ADAPTACJA PROJEKTU EKOWSPÓLNY									
PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI									
powierzchnia obszaru opracowania	P terenu		2 502,00						
powierzchnia zabudowy	PZ		697,55						
liczba budynków			1						
liczba kondygnacji nadziemnych			4						
liczba kondygnacji podziemnych			1						
powierzchnia całkowita nadziemna (bez balkonów, loggi, tarasów, prześwitów)	PC		2 790,20						
powierzchnia całkowita podziemia	PCp		860,01						
powierzchnia netto	P netto		2 405,67						
powierzchnia użytkowa, w tym:	PU		1 999,62						
pow. użytkowa podstawowa (mieszkań i lokali usługowych)	PUMiU		1 806,94						
pow. użytkowa mieszkań	PUM		1 806,94						
pow. użytkowa lokali usługowych	PUU		-						
pow. użytkowa pomocnicza (komórek lokatorskich, pomieszczeń wspólnych, rowerowni)	PU pomoc.		192,68						
pow. hali garażowej	PU garaż		619,06						
powierzchnia ruchu	P ruchu		351,43						
powierzchnia usługowa (pomieszczeń technicznych)	P usł		54,62						
liczba mieszkań			33						
intensywność zabudowy			1,12						
średnia pow. mieszkań	PM średnia		54,76						
współczynnik efektywności PUMiU	PUMiU/PC		0,65						
współczynnik efektywności PU	PU/PC		0,72						
STRUKTURA MIESZKAŃ									
STRUKTURA	Parter	1 Piętro	2 Piętro	3 Piętro	Łącznie mieszkań	Udział % typu mieszkań	PUM - Pow. użytkowa mieszkań m ²	Średnia pow. m ²	Udział % pow. mieszkań
1 PK	0	2	2	0	4	12,1%	123,30	30,83	6,8%
2 PK	4	4	4	4	16	48,5%	794,80	49,68	44,0%
3 PK	3	3	3	4	13	39,4%	888,84	68,37	49,2%
MIESZKAŃ RAZEM	7	9	9	8	33	100,0%	1 806,94	54,76	100,0%

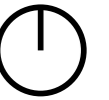


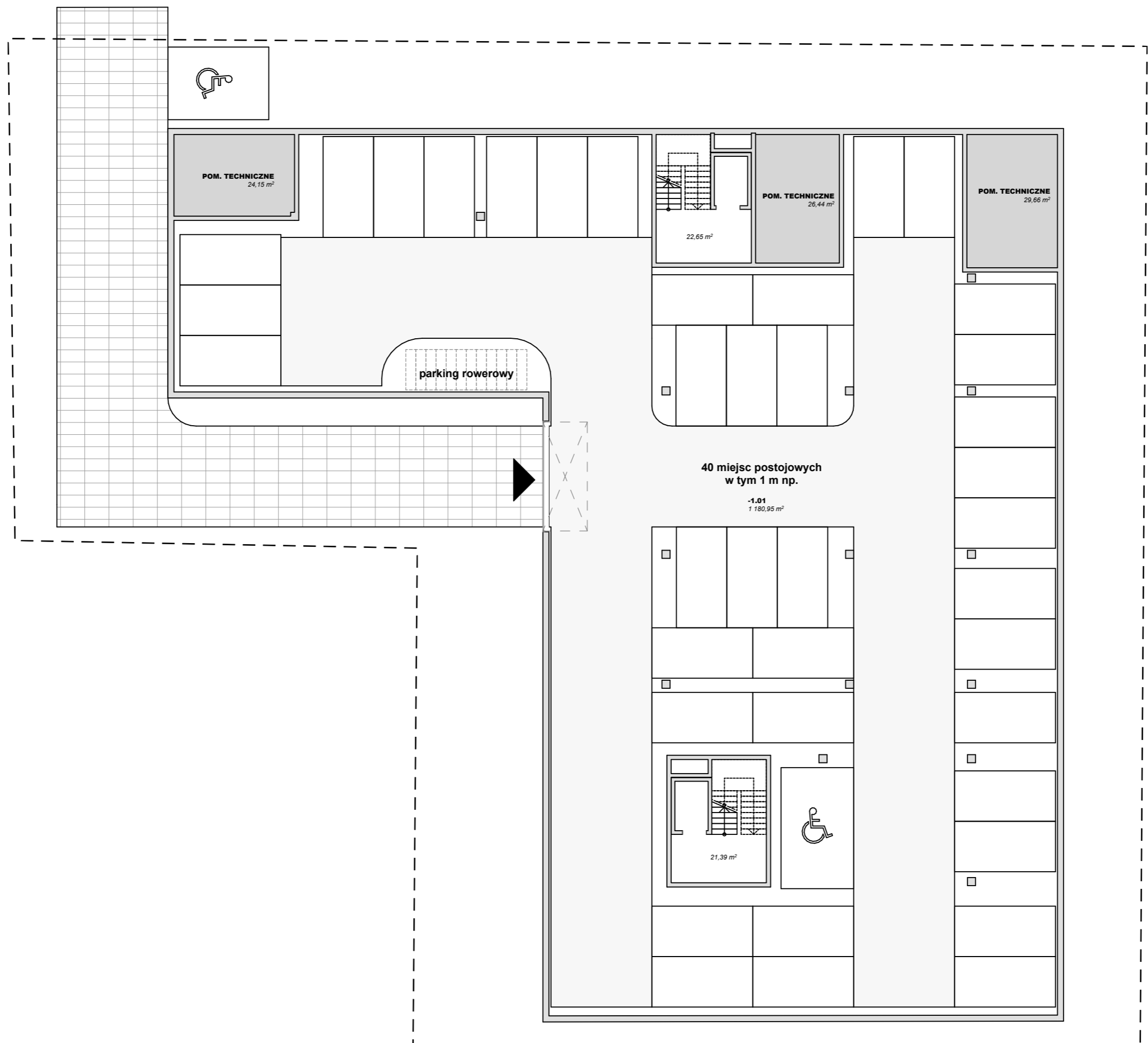
BILANS TERENU III	pow. rzeczywista [m2]	pow. bilansowa [m2]	%	wymagane wg MPZP
POW. OBSZARU OPRACOWANIA	2502,00	2502,00	100,00%	
POW. ZABUDOWY	879,52	879,52	35,15%	max 50%
POW. UTWARDZONA:*	314,59	609,44	24,36%	
DROGI I PARKINGI	226,08	226,08	9,04%	
CHODNIKI	88,51	88,51	3,54%	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA:*	1300,62	1005,78	40,20%	min 25%
NA TERENIE (100%)	710,93	710,93	28,41%	
NAD GARAŻEM PODZIEMNYM (50%)*	589,69	294,85	11,78%	
INTENSYWNOŚĆ		1,96		max 2,5
BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH				
LICZBA MIESZKAŃ				36
WSP. MP NA 1 MIESZKANIE				1,10
WSP. MP DLA O ₂ N NA 1 MIESZKANIE				0,00
WYMAGANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH				40
W TYM WYMAGANA LICZBA MP DLA O ₂ N				1
PROJEKTOWANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH				41
W HALI GARAŻOWEJ ZWYKŁE MP				39
W HALI GARAŻOWEJ MP DLA O ₂ N				1
NA TERENIE ZWYKŁE MP				0
NA TERENIE MP DLA O ₂ N				1

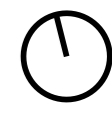


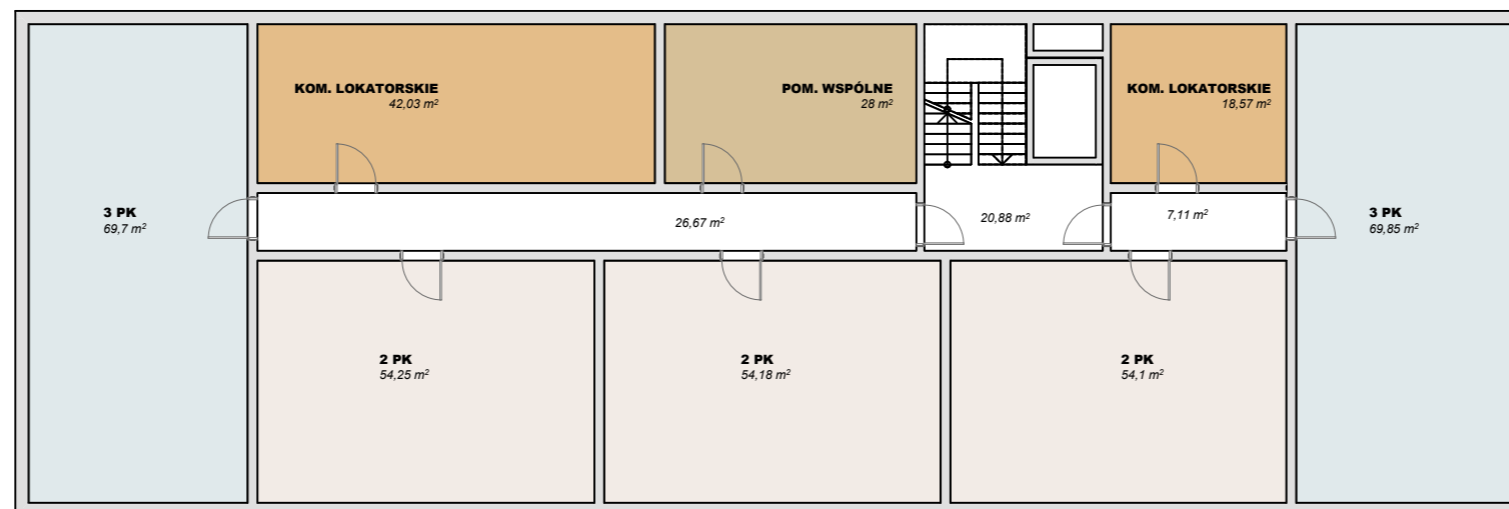
- A** Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, art. 43. pkt. 1. obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuwane w odległości **6 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni. Dotyczy to kondygnacji nadziemnych i podziemnych.
- B** Założono, że projektowana zabudowa w formie dwóch brył ze wspólnym garażem podziemnym będzie interpretowana przez organ administracji budowlanej jako **jeden budynek**. Ze względu na konieczność zachowania wymaganych minimalnych odległości placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, okna budynków istniejących i projektowanych (10 m), nie jest możliwe zlokalizowanie takiego placu na opracowywanym terenie przy proponowanych parametrach zabudowy. Zgodnie z § 40. 14.1. możliwe jest niewykonanie placu zabaw, gdy w odległości 750 m od granicy działki, istnieje publicznie dostępny plac zabaw. Taki plac zabaw znajduje się przy ul. Michała Kajki. Warunkiem jest zabudowa z jednym budynkiem.
- C** Ze względu na ukształtowanie terenu i różną wysokość posadowienia budynków sąsiednich, konieczna jest weryfikacji lokalizacji ich okien w kontekście przepisów dot. nasłonecznienia i przesłaniania.
- D** Ze względu na ukształtowanie terenu i różną wysokość posadowienia budynków sąsiednich, konieczna jest weryfikacji ich wysokości w kontekście przepisów dot. nasłonecznienia i przesłaniania projektowanej zabudowy.
- E** Na etapie analizy chłonności korzystano z ogólnodostępnych danych geodezyjnych (geoportal.gov). Weryfikacja założeń projektowych może nastąpić dopiero po wykonaniu aktualizacji mapy do celów projektowych.
- F** Status budynków przeznaczonych do rozbiórki w kontekście zapisów w MPZP i ochrony konserwatorskiej.





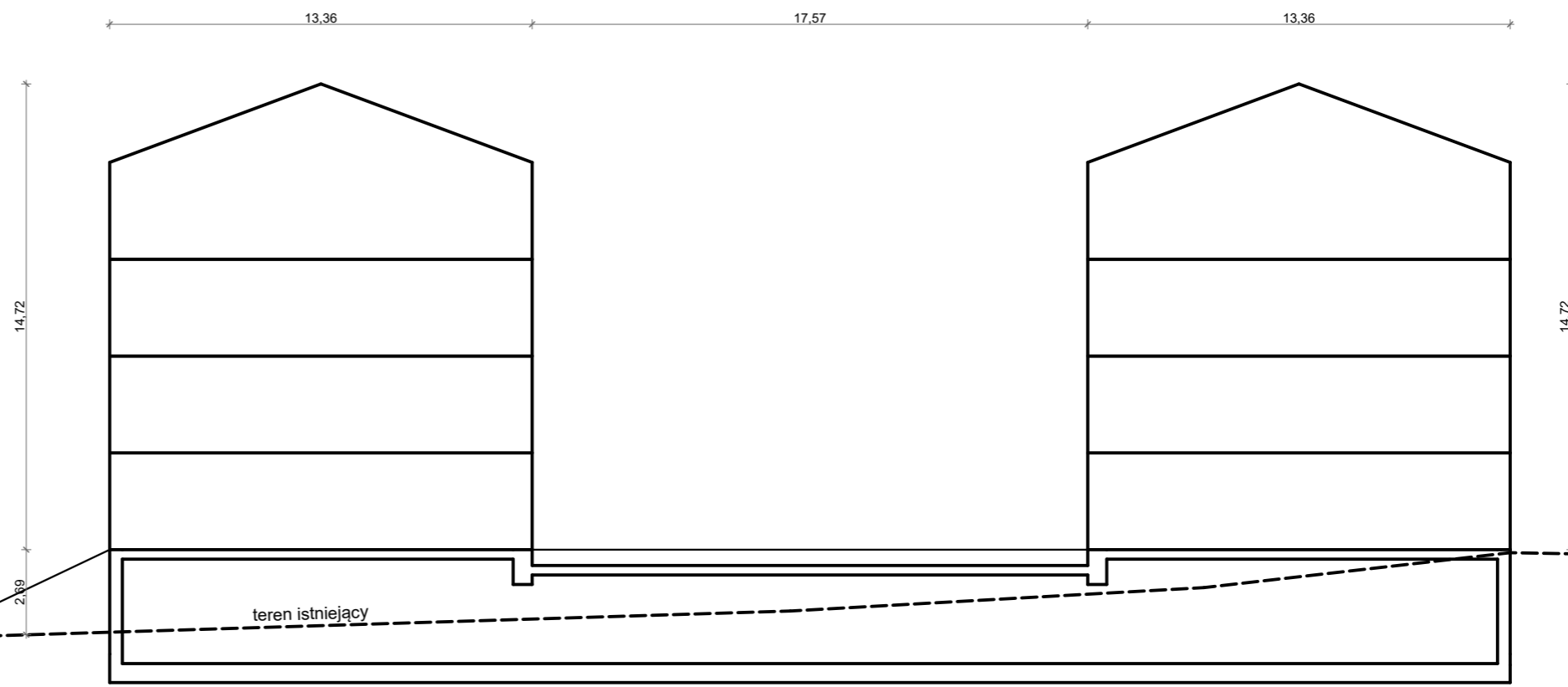






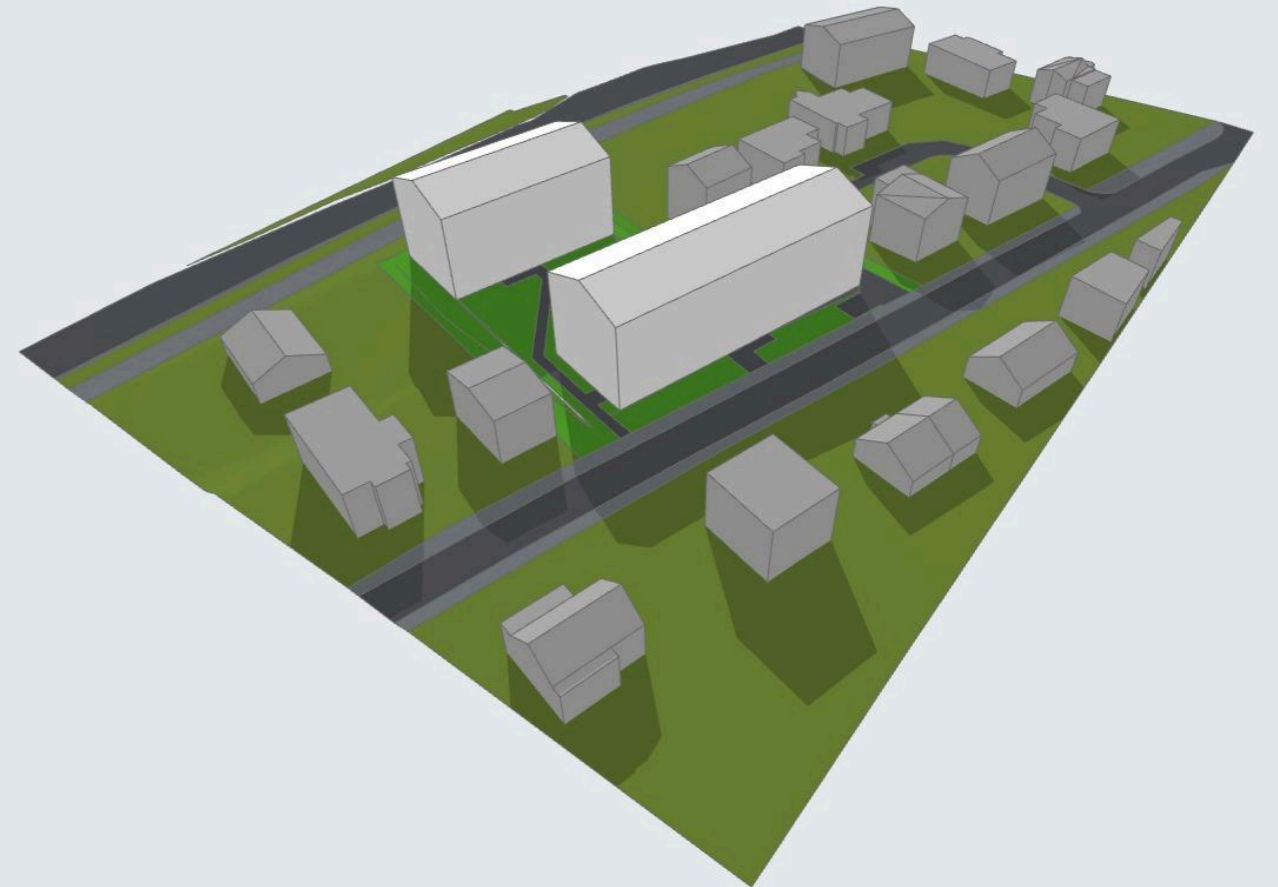
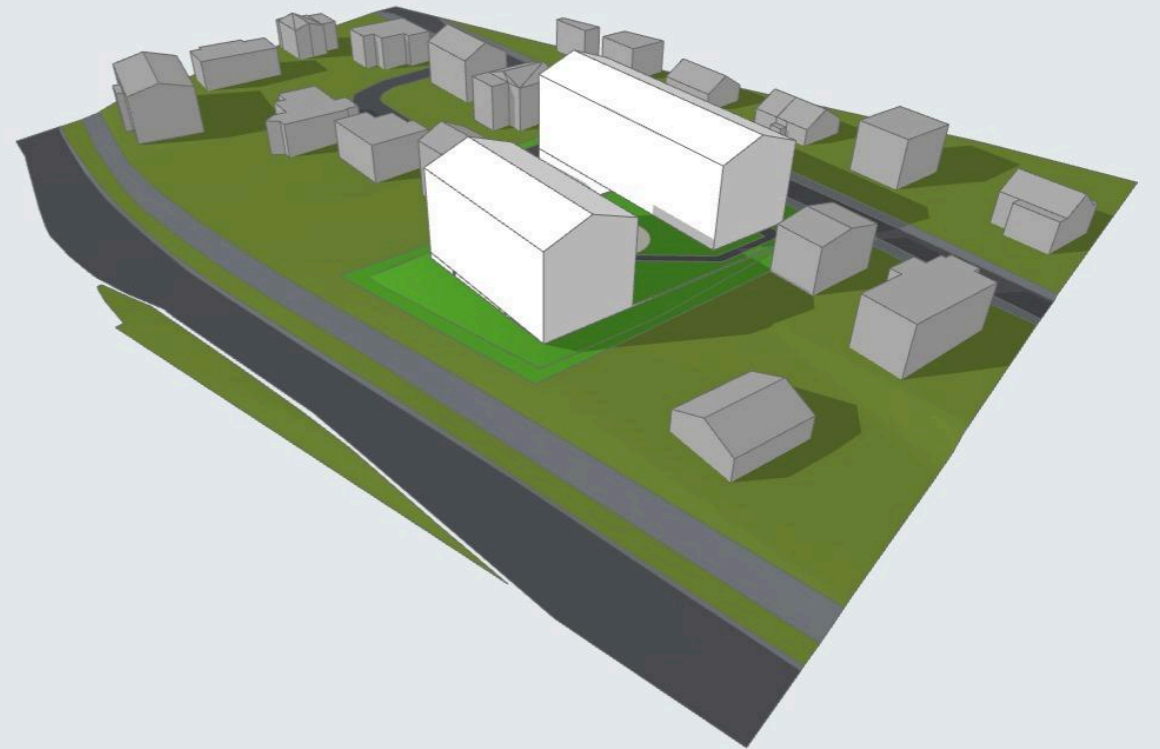
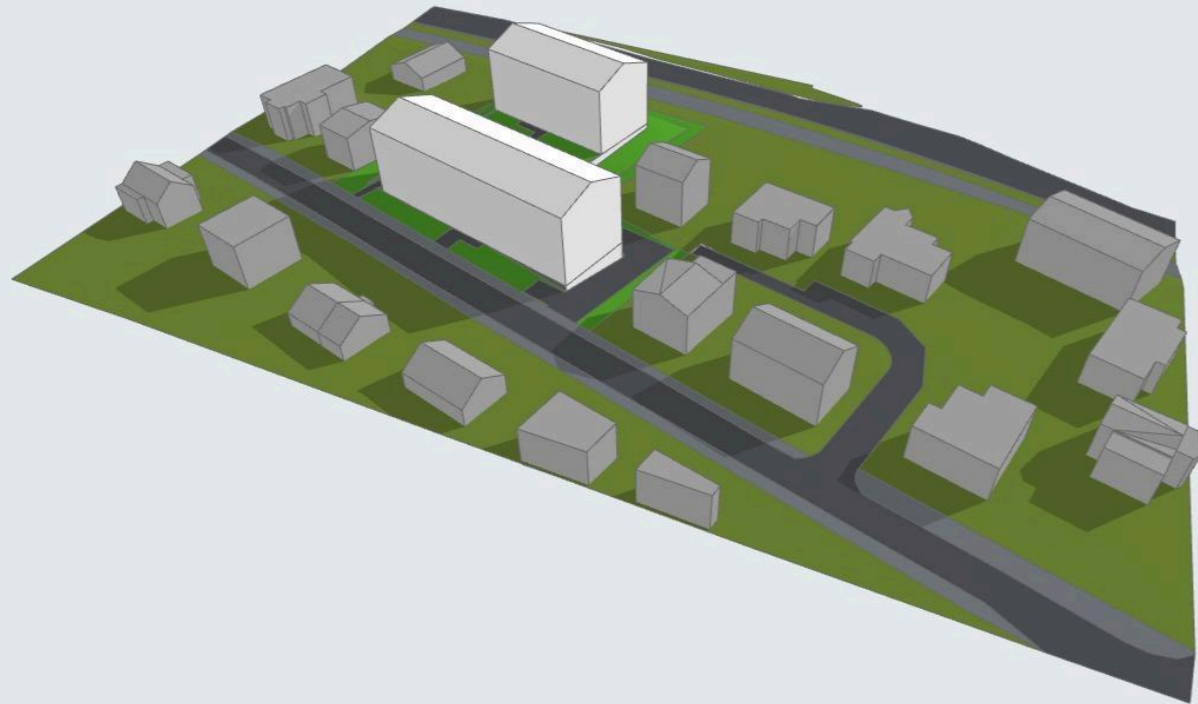
al. Jana Pawła II

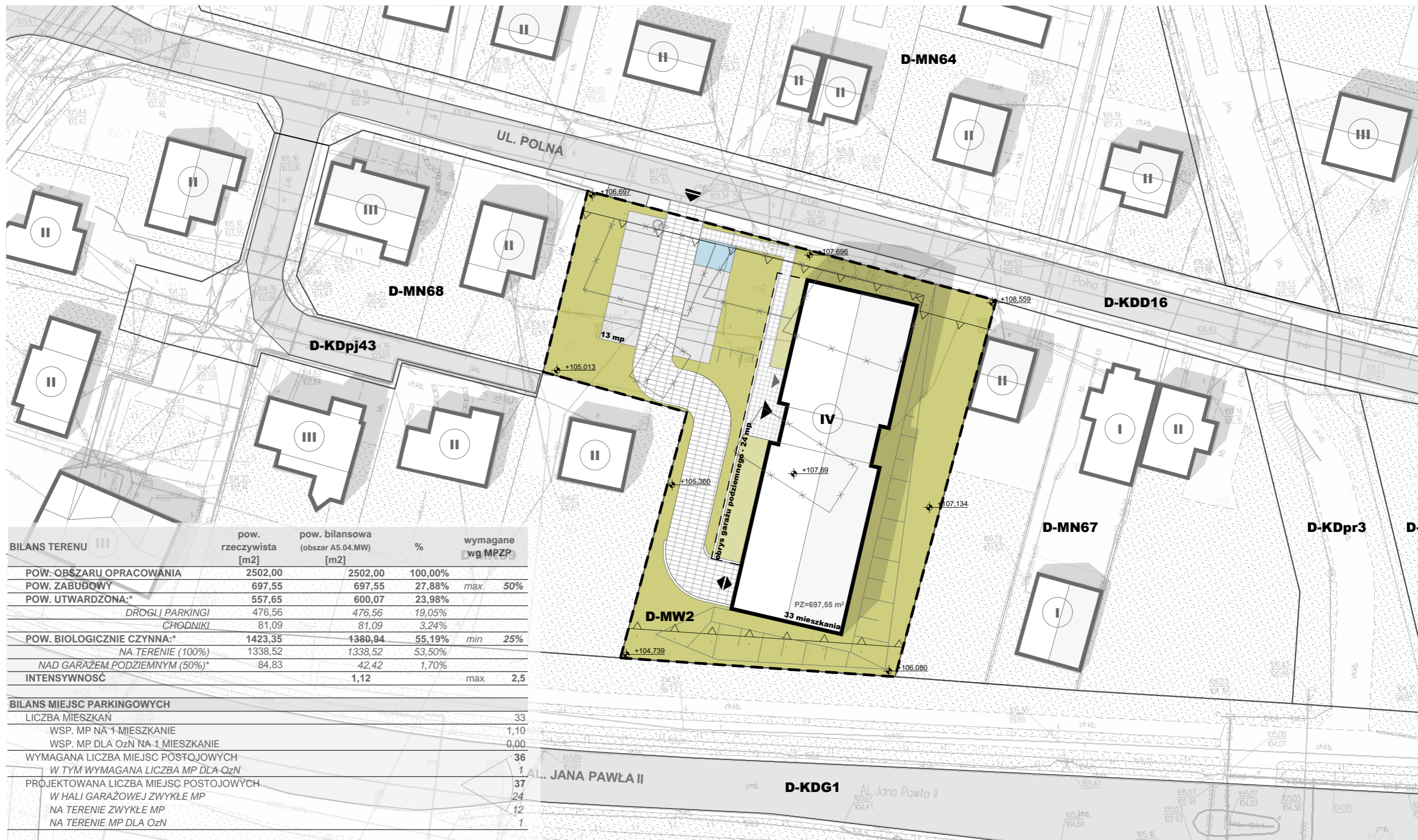
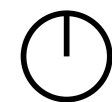
granica działki



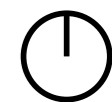
granica działki

ul. Polna



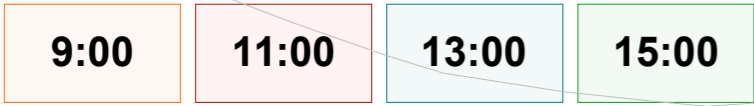


BILANS TERENU III	pow. rzeczywista [m2]	pow. bilansowa (obszar A5.04.MW) [m2]	%	wymagane wg MPZP
POW. OBSZARU OPRACOWANIA	2502,00	2502,00	100,00%	
POW. ZABUDOWY	697,55	697,55	27,88%	max 50%
POW. UTWARDZONA:*	557,65	600,07	23,98%	
DROGI I PARKINGI	476,56	476,56	19,05%	
CHODNIKI	81,09	81,09	3,24%	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA:*	1423,35	1380,94	55,19%	min 25%
NA TERENIE (100%)	1338,52	1338,52	53,50%	
NAD GARAŻEM PODZIEMNYM (50%)*	84,83	42,42	1,70%	
INTENSYWNOŚĆ		1,12		max 2,5
BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH				
LICZBA MIESZKAŃ				33
WSP. MP NA 1 MIESZKANIE				1,10
WSP. MP DLA O _z N NA 1 MIESZKANIE				0,00
WYMAGANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH				36
W TYM WYMAGANA LICZBA MP DLA O _z N				1
PROJEKTOWANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH				37
W HALI GARAŻOWEJ ZWYKŁE MP				24
NA TERENIE ZWYKŁE MP				12
NA TERENIE MP DLA O _z N				1

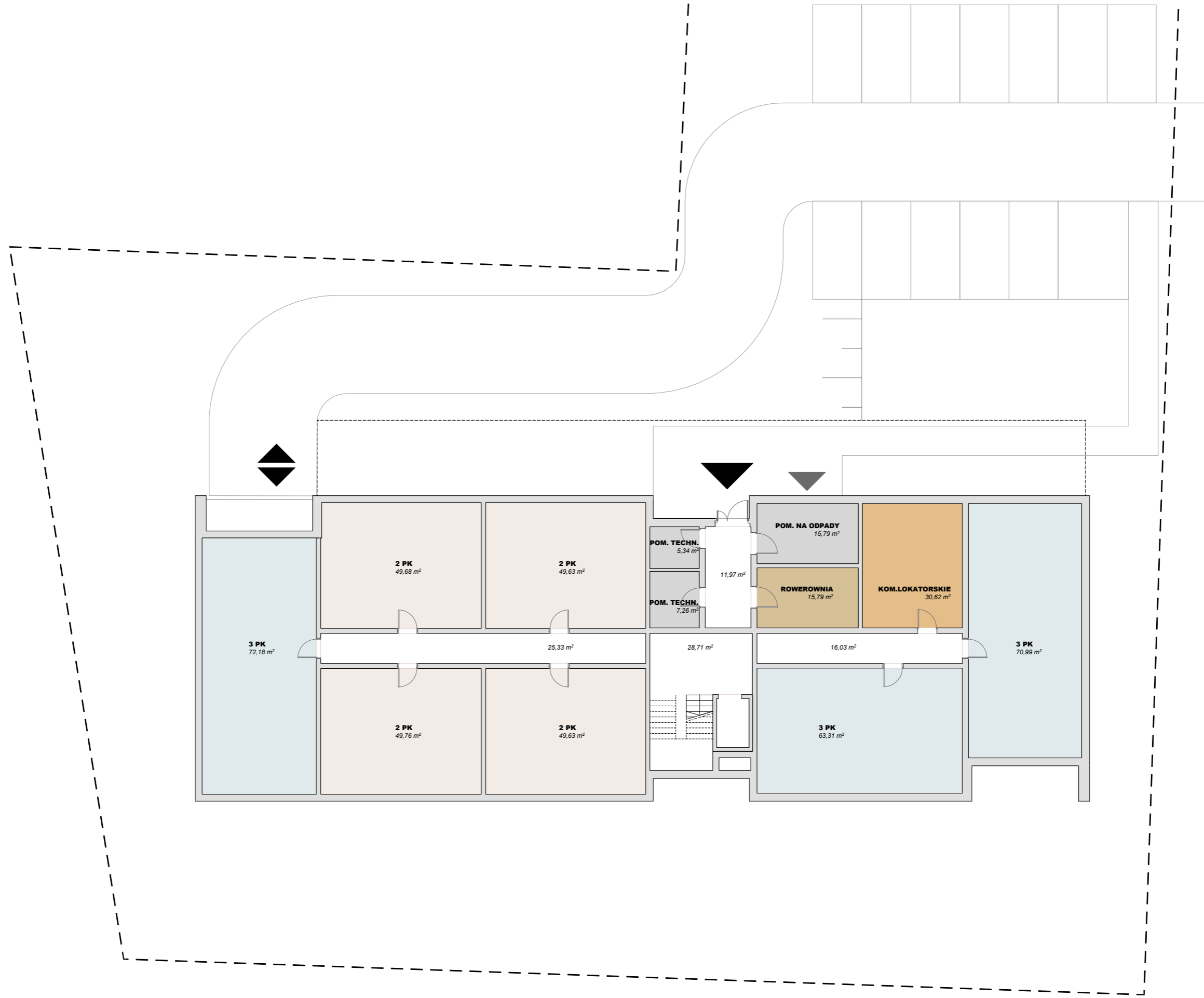


- A** Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r.o drogach publicznych, art. 43. pkt. 1. obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuwane w odległości **6 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni. Dotyczy to kondygnacji nadziemnych i podziemnych.
- B** Ze względu na konieczność zachowania wymaganych minimalnych odległości placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, okna budynków istniejących i projektowanych (10 m), nie jest możliwe zlokalizowanie takiego placu na opracowywanym terenie przy proponowanych parametrach zabudowy. Zgodnie z § 40. 14.1. możliwe jest niewykonanie placu zabaw, gdy w odległości 750 m od granicy działki, istnieje publicznie dostępny plac zabaw. Taki plac zabaw znajduje się przy ul. Michała Kajki. Warunkiem jest zabudowa z jednym budynkiem.
- C** Ze względu na ukształtowanie terenu i różną wysokość posadowienia budynków sąsiednich, konieczna jest weryfikacja lokalizacji ich okien w kontekście przepisów dot. nasłonecznienia i przesłaniania.
- D** Ze względu na ukształtowanie terenu i różną wysokość posadowienia budynków sąsiednich, konieczna jest weryfikacja ich wysokości w kontekście przepisów dot. nasłonecznienia i przesłaniania projektowanej zabudowy.
- E** Na etapie analizy chłonności korzystano z ogólnodostępnych danych geodezyjnych (geoportal.gov). Weryfikacja założeń projektowych może nastąpić dopiero po wykonaniu aktualizacji mapy do celów projektowych.
- F** Status budynków przeznaczonych do rozbiórki w kontekście zapisów w MPZP i ochrony konserwatorskiej.

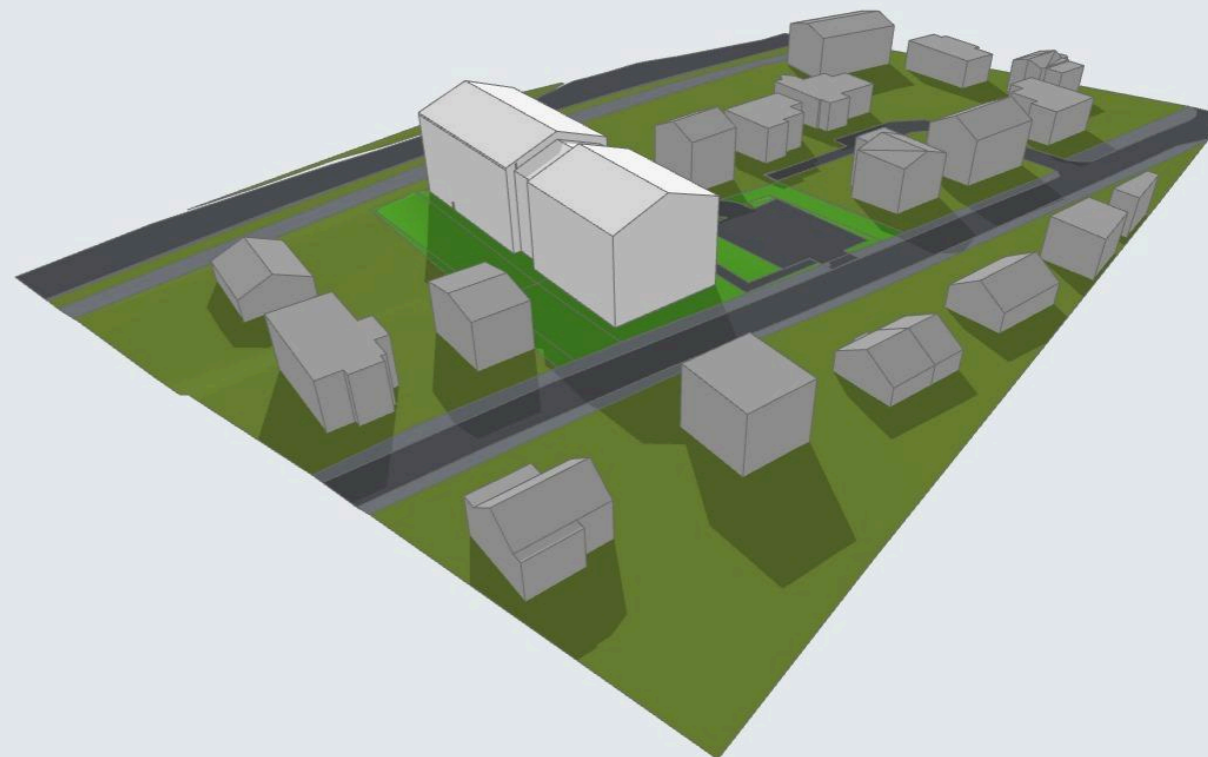
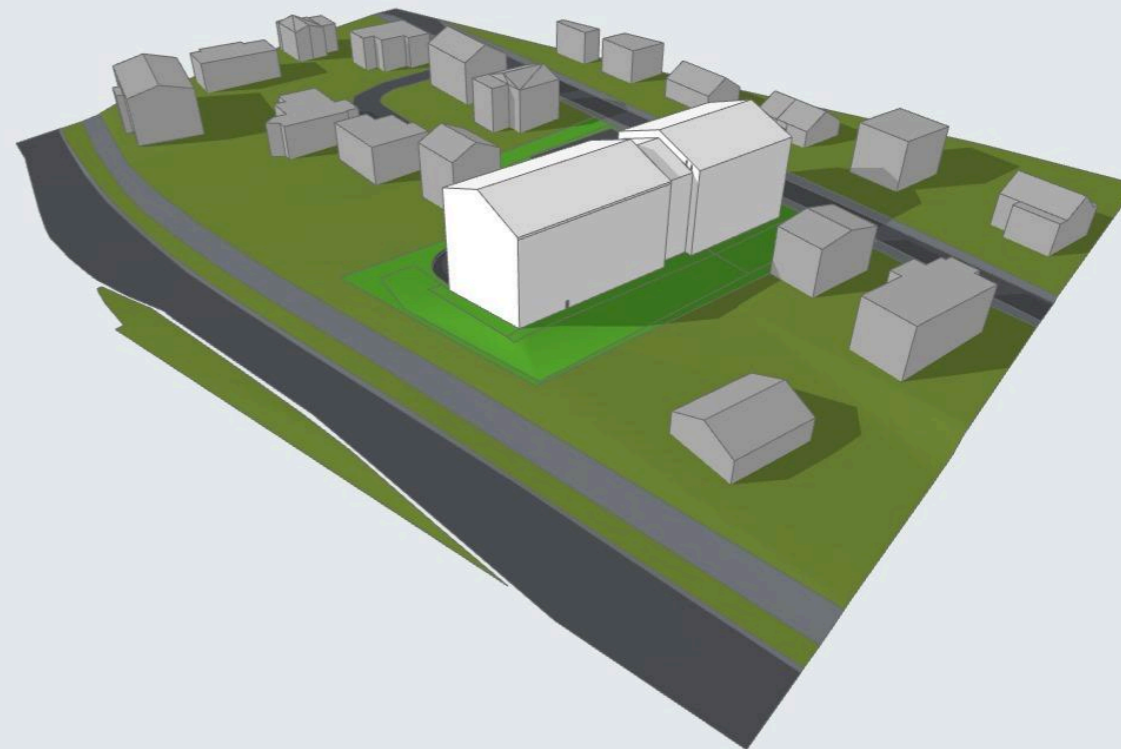
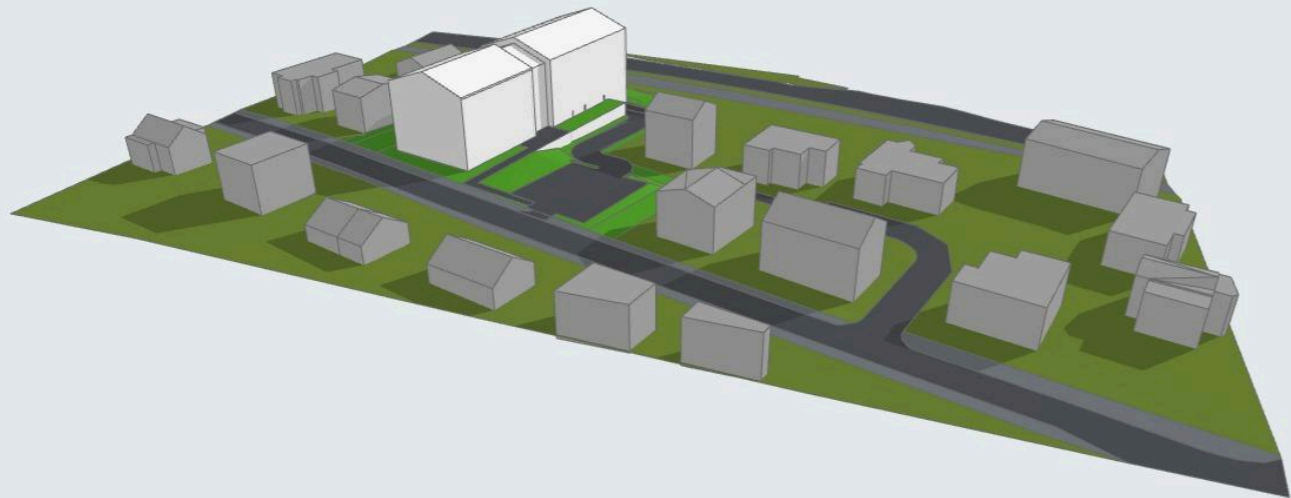




AL. JANA PAWŁA II **D-KDG1**









Gaska Wojcieszak Pracownia Architektoniczna sp. z o.o.

Stary Rynek 95/96

61-773 Poznań

KRS: 0001047898

NIP: 7831884399

REGON: 525880948

www.gwpa.pl

info@gwpa.pl