

**GIS ARCHITEKCI sp. z o.o.**

ul. Pęcicka 9 lok. B2

01-688 Warszawa

tel. 784 323 691

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

**INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE  
ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

**na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5,  
6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie**

**INWESTOR:**

Bank Spółdzielczy w Trzebieszowie  
Trzebieszów Drugi 33  
21-404 Trzebieszów Drugi

**ARCHITEKTURA:**

mgr inż. arch. Przemysław Gałach  
nr upr. GP 7342/29/44/91  
mgr inż. arch. Krzysztof Gałach  
mgr inż. arch. Grażyna Bednarczyk  
tech. arch. Małgorzata Bury

13.12.2023 r.

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**

### I - Oświadczenie projektanta

### II - Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – część opisowa

1. Przedmiot opracowania
2. Istniejący stan zagospodarowania działki wraz z układem urbanistycznym
3. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania działki
4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej - instalacji sanitarnych, elektrycznych i nieczystości stałych
5. Układ komunikacyjny
6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi
7. Dane o rejestrze zabytków
8. Infrastruktura techniczna

### III - Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – część graficzna

1. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej wraz z oddziaływaniem
2. Projekt zagospodarowania działki – A-PZT-1
3. Wizualizacje architektoniczne
4. Rysunki z części graficznej w formacie A3

Warszawa, dnia 13.12.2023r.

**GIS ARCHITEKCI Sp. z o.o.**

01-688 Warszawa  
ul. Pęcicka 9 lok. B2  
tel: 784 323 691

**OŚWIADCZENIE**


Zgodnie z art. 20 ust.4 oraz z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami niniejszym składam oświadczenie, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:

**INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE ZESPOŁU  
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

**na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5  
6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie**

została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej, z należytą starannością oraz jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

architektura:

autor:   
mgr inż. arch. Przemysław Gałach  
upr. projektowe GP 7342/29/44/91

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5, 6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie.

### 2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Projektowany zespół budynków zlokalizowano w zachodniej części miasta Łuków, w pobliżu Alei Wojska Polskiego i ulicy Parkowej. Teren od zachodu sąsiaduje z torami kolejowymi. Po drugiej stronie torów znajdują się elewatory oraz stosunkowo niedawno wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne. Od południa teren sąsiaduje z hurtowniami i magazynami. Od wschodu znajdują się działki rolne dochodzące do Alei Wojska Polskiego, a po drugiej stronie tej ulicy ogródki działkowe. Od północy przebiega ul. Parkowa, za nią działki rolne, a jeszcze dalej rzeka Krzna Południowa. Obecnie, działki, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja są to działki rolne, niezabudowane, z nielicznymi drzewami samosiejkami. Istniejące nieliczne zadrzewienie działki kolidujące z nowo projektowaną inwestycją zostanie wycięte.

Przez teren, w jego północnej części, przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia, a w środkowej części linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Budynki zostały usytuowane z zachowaniem granic stref ochronnych zarówno dla gazociągu, jak i linii elektroenergetycznej.

Rzeźba terenu działki jest wyrównana, z niewielkim spadkiem w kierunku ul. Parkowej i rzeki Krzny Południowej, a rzędne terenu wahają się w granicach ok. 161,0 – 165,8 m. n.p.m.

### 3. Określenie podstawowych funkcji projektowanej zabudowy i zagospodarowania działki

Projektowany zespół budynków wielorodzinnych pełnić będzie funkcję mieszkalną, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Teren ma kształt wielokąta. Projektowane budynki będą miały jedną kondygnację podziemną. Cztery z pięciu budynków będzie miało trzy, a jeden cztery kondygnacje nadziemne.

Bryły budynków będą miały kształt zbliżony do prostopadłościanów z niewielkimi ryzalitami.

Wejścia główne do budynków znajdować się będą od strony projektowanej drogi wewnętrznej.

Wjazd na teren zaprojektowano od ulicy Objazdowej i dalej drogą wewnętrzną umożliwiającą dojazd do wjazdów do garaży podziemnych, śmietników oraz miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie.

Utwardzone miejsca parkingowe na terenie będą zlokalizowane prostopadle do drogi wewnętrznej. Maksymalna ilość projektowanych miejsc parkingowych na terenie wynosi 58, część z nich to miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Projekt zagospodarowania działki zakłada ogródki prywatne dla mieszkań na parterze oraz urozmaiconą szatę roślinną, w której skład wchodzić będą trawniki, drzewa, krzewy, byliny i trawy ozdobne na terenie wspólnym.

Na terenie inwestycji pozostanie 86,47% powierzchni biologicznie czynnej, w tym: na gruncie rodzimym 85,14% i na garażach 1,33%, co wraz z jej atrakcyjnym ukształtowaniem będzie sprzyjać rekreacji i dobremu samopoczuciu przyszłych mieszkańców.

Projekt zagospodarowania działki zostanie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Na

terenie inwestycji nie będzie żadnych barier architektonicznych, które mogłyby utrudnić dostęp i swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym. Spadki ciągów komunikacyjnych - chodników nie przekroczą 5% nachylenia, a ich szerokość będzie miała co najmniej 1,5 m. Wejścia do budynków będą dostępne z poziomu projektowanych chodników, a progi między wierzchem chodników przed wejściami do budynków, a posadzką w budynkach nie przekroczą 2 cm.

Całe zamierzenie projektowe mieści się w granicach wymienionych działek i zostało zaprojektowane z zachowaniem wszystkich odległości wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych.

#### **4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej – instalacji sanitarnych, elektrycznych i nieczystości stałych**

Projektowane budynki będą miały wykonane przyłączenia do miejskich sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej znajdujących się w Al. Wojska Polskiego. Z powodu braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, w każdym budynku zaprojektowano kotłownię gazową. Na terenie zaprojektowano wolnostojące wiaty śmietnikowe. Długość dojścia do śmietnika z najdalszego wejścia do budynku nie przekracza 80 m. W śmietnikach zostanie zapewniona ilość kontenerów umożliwiającą selektywną zbiórkę odpadów.

#### **5. Układ komunikacyjny**

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez zaprojektowany wjazd od ulicy Objazdowej i dalej drogą wewnętrzną umożliwiającą dojazd do zjazdów do garaży podziemnych, śmietników oraz miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie.

Utwardzone miejsca parkingowe na terenie będą zlokalizowane prostopadłe do drogi wewnętrznej. Maksymalna ilość projektowanych miejsc parkingowych na terenie wynosi 58, część z nich to miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

#### **6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi**

W sąsiedztwie projektowanego zespołu budynków nie ma zabudowy mieszkaniowej. Najbliższa znajduje się po drugiej stronie torów kolejowych, gdzie budynki mają 4 kondygnacje, przy czym 4 kondygnacja znajduje się w skośnym dachu z nielicznymi lukarnami. Bryły istniejących budynków są proste, ze spadzistymi dachami, w kolorach pastelowych (odcienie żółci i zieleni).

Bryły projektowanych budynków zostały zaprojektowane w ciekawej, nowoczesnej, zgeometryzowanej i zwartej formie, zbliżonej do lekko rozrzeźbionych prostopadłościanów. Dynamiki dodają im wysunięte wykusze i balkony. Elewacje zostaną wykonane z materiałów o spokojnej i harmonijnie dobranej kolorystyce, tak by współgrały z sąsiednią istniejącą zabudową i krajobrazem i nie stwarzały rozbieżności estetycznej z otoczeniem.

#### **7. Dane o rejestrze zabytków**

Działki nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5, 6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie nie są wpisane do rejestru zabytków.

#### **8. Infrastruktura techniczna**

Obecnie, przez teren, w jego północnej części, przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia, a w środkowej części, linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Zarówno sieć gazociągowa, jak i linia energetyczna, zostaną przebudowane. Sieć gazociągowa zostanie

poprowadzona wzdłuż ulicy Parkowej, na działkach ew. nr 6353/4, 6350, 6346, 6345, 6344, 6343, 6340, 6337, 6334, 6331, 6328, 6325, 6322, 6319, 6316, 6313, 6309, 6306, 6303, 6299/4, 6297, 6295, natomiast sieć energetyczna, po skablowaniu, będzie biegła na fragmencie wzdłuż al. Wojska Polskiego, a następnie wzdłuż projektowanej ulicy łączącej al. Wojska Polskiego z ul. Objazdową, na działkach ew. nr 9598/2, 6353/4, 6350, 6346, 6345, 6344, 6343, 6340, 6337, 6334, 6331, 6328, 6325, 6322, 6319, 6316, 6313, 6309, 6306, 6303, 6299/7, 6295, 6294, 6293.

Poza tym zaprojektowano przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz punkt poboru wody na cele przeciwpożarowe o pojemności 200 m<sup>3</sup>. Przyłącza zlokalizowano na działkach ew. nr 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5, 6299/6, 6303, 6306, 6459/4, 6304, 6307, 6310, 6314, 6317, 6320, 6323, 6326, 6329, 6332, 6335, 6338, 6341/4, 1856/4, 6347/3, 6351/2, 9598/2, 6353/4, 6350, 6346, 6345, 6344, 6343, 6340, 6337, 6334, 6331, 6328, 6325, 6322, 6319, 6316, 6313, 6309.

### 1. Przyłącze wodociągowe

Projektowane budynki będą zaopatrywane w wodę zgodnie z warunkami PUiK Sp. z o.o. TT/95/2299/2023 za pomocą przyłącza wodociągowego fi110 włączonego do istniejącego wodociągu fi 110 zlokalizowanego w pasie ulicy Aleja Wojska Polskiego. Na przyłączy wody za włączeniem do wodociągu w Alei Wojska Polskiego, przewiduje się studnię wodomierzową wraz z niezbędną armaturą. Każdy z budynków będzie podłączony poprzez projektowanego przyłącze fi110 osobnym odejściem fi63. Na każdym z odejść projektuje się zasuwy odcinające.

### 2. Przyłącze kanalizacji sanitarnej

Ścieki sanitarne z budynków mieszkalnych wielorodzinnych odprowadzane będą zgodnie z warunkami PUiK Sp. z o.o. TT/95/2299/2023 do kanału sanitarnego fi200 w ulicy Aleja Wojska Polskiego. Większość budynków odprowadzać będzie ścieki do kanału w ulicy Aleja Wojska Polskiego w systemie grawitacyjnym. Tam gdzie ukształtowanie terenu uniemożliwia bezpośredni spływ ścieków sanitarnych do kanału sanitarnego fi200 w ulicy Aleja Wojska Polskiego, odpływ odbywać się będzie w systemie ciśnieniowym poprzez własną przepompownię. Przed włączeniem do kanału sanitarnego fi200 w ulicy Aleja Wojska Polskiego przed włączeniem kanału tłoczego do systemu grawitacyjnego przewiduje się studnię rozprężną i przejście na system grawitacyjny.

### 3. Przyłącze kanalizacji deszczowej

Ścieki deszczowe odprowadzane będą do wewnętrznego osiedlowego systemu zagospodarowania wód opadowych.

Na działce ew. nr 6351/2, po drugiej stronie ul. Parkowej, zaprojektowano zbiornik na deszczówkę i przepompownię sanitarną.

Modyfikacji ulega również istniejący układ komunikacyjny. Poza ulicą zlokalizowaną wzdłuż całej inwestycji, która będzie ulicą dojazdową do nowo projektowanych budynków, zaprojektowano ulicę łączącą al. Wojska Polskiego z ul. Objazdową. Ulicę tę zlokalizowano w południowej części terenu inwestycji.

Stan istniejący oraz projektowany przebieg sieci oraz infrastruktury drogowej pokazano na załączonym rysunku.

Infrastruktura techniczna będzie objęta oddzielnym wnioskiem dotyczącym infrastruktury towarzyszącej.

autor:

mgr inż. arch. Przemysław Gałach  
upr. projektowe GP 7342/29/44/91