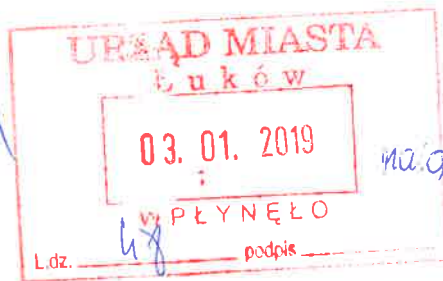


Łuków, 31.12.2018 r.

Piotr Piwowarczyk  
ul. Wiatraki 1  
21-400 Łuków



**Rada Miasta Łuków**

za pośrednictwem

**Burmistrza Miasta Łuków**

**GNP 6730.2.2018**

### **Pismo z uzupełnieniem braków wniosku**

W odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta Łuków z dnia 18.12.2018 r. (Znak: GNP.6730.2.2018), odebrane w dniu 19.12.2018 r., dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej na działkach ewid. nr 1011/4, 1012/4 oraz częściach działek nr 1011/5, 1012/5 położonych w mieście Łuków przy ul. Wiatraki, jako załączniki do niniejszego pisma przekazuję:

1. Zaświadczenie, o którym mowa w art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496).
2. Zaświadczenie Nr KT-358/KW/193/2014 o posiadaniu przez osobę przygotowującą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Skorygowany i uzupełniony wniosek.

#### **Wniosek został uzupełniony o:**

- Oryginał kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z określeniem granic terenu inwestycji oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać.
- Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko (uzupełnione w pkt 7).
- Informację o ilości miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej usług (uzupełniona w pkt 7).

- Uszczegółowienie stanowiska odnośnie braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (pkt. 12). Jednocześnie we wniosku skorygowany został przewidywany udział powierzchni biologicznie czynnej do 20 %.

Piotr Piwowarczyk



# Urząd Miasta Łuków

## Wydział Edukacji, Kultury i Sportu

ul. Piłsudskiego 17, 21-400 Łuków  
tel./fax 25 798 27 01 lub 798 30 08

BURMISTRZ MIASTA  
ŁUKÓW  
EKS.4424.116.2018

Łuków, 24 grudnia 2018 r.

**Pan**  
**Piotr Piwowarczyk**  
**ul. Wiatraki 1**  
**21-400 Łuków**

### ZAŚWIADCZENIE

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 19.12.2018 r. o wydanie zaświadczenia w sprawie możliwości przyjęcia 7 uczniów oraz 3-4 dzieci do przedszkola - mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 1012/4 i 1011/4 oraz części działek nr ewid. 1011/5 i 1012/5 zlokalizowanych w Łukowie przy ul. Wiatraki, odnosząc się do zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496) informuję, że jest taka możliwość, a wręcz jest to obowiązek wynikający z zapisów art. 31 i 39 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r., poz. 996 ze zm.).

*Niniejsze zaświadczenie nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.).*

Burmistrz Miasta  
*Piotr Piwowarczyk*

Otrzymują:  
1. Adresat  
2. a/a



**POLSKA IZBA URBANISTÓW**  
POŁUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

**ZAŚWIADCZENIE Nr KT-358/KW/193/2014**

Na podstawie art. 19a pkt. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. pozycja 932 z późniejszą zmianą) oraz w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Okręgowa Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach** zaświadcza, że:

**Pani Agnieszka Anna Rozenau-Rybowicz**

**mgr inż. arch.**

PESEL 72010105024

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

POŁUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA  
URBANISTÓW Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
ul. Dyrekcyjna 9; skr. pocz. 1465  
40-013 KATOWICE  
tel./fax: 032-253-79-87; NIP: 064-24-17-712

PRZEWODNICZĄCY RADY  
POŁUDNIOWEJ OKRĘGOWEJ IZBY  
URBANISTÓW Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

*dr inż. arch. Krzysztof Kafka*

pieczęć POIU

pieczęć i podpis  
Przewodniczącego Rady Okręgowej POIU

## **Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**

na działkach ewid. nr 1012/4 i 1011/4 oraz części działek ewid. nr 1011/5 i 1012/5  
w mieście Łuków

zgodnie z art. 7 ust. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji  
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496)

## 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawione na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zamieszczono na kolejnej stronie.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), teren planowanej inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki, dz. ewid. nr 960).







Skala mapy 1:1000

się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego  
ezyjnego i kartograficznego

vy Podzik 6642 13.01.2018

rialu zasobu

ENIE  
przez OD bez uprzedniego sprawdzenia jej

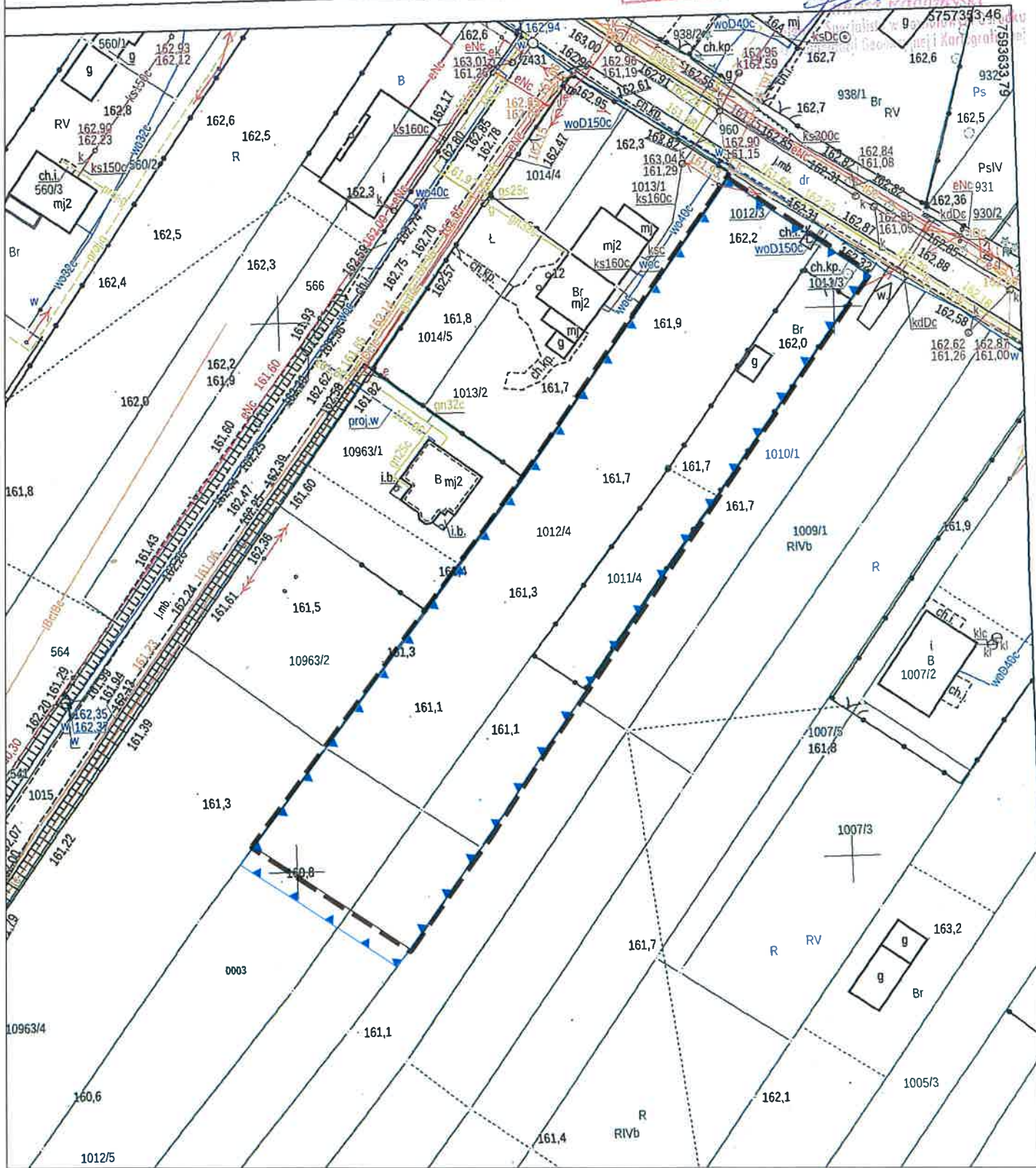
STAROSTA LUKOWSKI

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią  
materiału państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu mapa losa du Car

Identyfikator ewidencyjny  
materiału zasobu  
Data wykonania kopii 26.09.2018

Imię, nazwisko i osoby  
reprezentującej organ  
300.5 STAROSTY



— granice obszaru inwestycji

— obszar na który inwestycja będzie oddziaływać

skala 1:1 000





## 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: 2 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna: 2 800 m<sup>2</sup>.

## 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana liczba mieszkań:

- minimalna: 16,
- maksymalna: 26.

## 4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się możliwość wprowadzenia działalności handlowej lub usługowej na powierzchni nie przekraczającej 20 % powierzchni użytkowej mieszkań, zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496). Przewidywana powierzchnia dla działalności usługowej lub handlowej wynosi od 400 do 560 m<sup>2</sup>. Dla działalności usługowej lub handlowej przewiduje się dostosowanie istniejącego budynku w trakcie realizacji zlokalizowanego we frontowej części działki ewid. nr 1012/4 przy ulicy Wiatraki.

## 5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren planowanej inwestycji jest dotychczas w większości niezabudowany, stanowi grunt rolny zlokalizowany pomiędzy terenami zainwestowanymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Frontowa część działki ewid. nr 1012/4 zajmuje nieukończony budynek mieszkalny. Na skutek realizacji planowanej inwestycji nastąpi zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zwiększeniu intensywności wykorzystania istniejącej struktury przestrzennej. Uzupełnienie luki w układzie zabudowy związanej z ciągiem ulicy Wiatraki, wzdłuż której będą przebiegały sieci uzbrojenia terenu, wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni miejskiej.

## 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Główne sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż drogi publicznej (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki): sieć wodociągowa  $\varnothing$  150, sieć kanalizacyjna  $\varnothing$  300, sieć rozdzielcza gazowa oraz linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Obsługa planowanej zabudowy jest możliwa poprzez realizację przyłączy poszczególnych sieci.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Zapotrzebowanie na wodę wynosi do 21 m<sup>3</sup>/d, zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi do 185 kW, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej biegnącej wzdłuż drogi przylegającej do terenu planowanej inwestycji. Przewiduje się 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, realizowane jako miejsca w garażach, dodatkowo przewiduje się 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Odpady gromadzone z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta Łuków.

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie obiektów budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym lub bliźniaczym. Budynki 2-kondygcyjne, przekryte dachami dwuspadowymi z doświetleniem lukarnami lub oknami połaciowymi.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej: ściany z elementów drobnowymiarowych, ocieplone, otynkowane, stropy z płyty żelbetowej, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia ok. 35°, ogrzewanie indywidualne (przewiduje się kotły gazowe).

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71). Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 53 ww. Rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczana jest zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
  - 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
  - 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
  - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Zgodnie zaś z §3 ust. 1 pkt 55 ww. Rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczana jest zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54 (centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą), w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia

Planowana inwestycja nie znajduje się w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), ani w granicach otulin form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Powierzchnia zabudowy w granicach planowanej inwestycji nie przekracza 0,15 ha, a teren planowanej inwestycji obejmuje powierzchnię ok. 0,47 ha. W ramach planowanej inwestycji przewiduje się możliwość wprowadzenia działalności handlowej lub usługowej (nie stanowiącej centrum handlowego) o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 560 m<sup>2</sup>. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy więc do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

## 8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Planowana inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na części dz. ewid. nr 1011/5 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00018733/5, na części dz. dz. ewid. nr 1012/5 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00075175/2, dz. ewid. nr 1012/4 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00074953/3 i dz. ewid. nr 1011/4 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00075778/9.



## 9. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Nie przewiduje się, by decyzja o pozwoleniu na budowę realizacji inwestycji mieszkaniowej mogła wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496). Teren planowanej inwestycji położony jest bezpośrednio przy drodze publicznej, w pasie której zlokalizowane są wszystkie niezbędne sieci infrastruktury. Przewiduje realizację przyłączy do sieci zlokalizowanej w pasie drogi publicznej (ul. Wiatraki) bez konieczności przeprowadzania ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przez działki inne, niż działka drogowa i działki objęte planowaną inwestycją.

## 10. Wskazanie nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Nie przewiduje się przejścia sieciami uzbrojenia terenu związanymi z inwestycją mieszkaniową przez tereny śródlądowych wód płynących oraz obszarów kolejowych.

Przewiduje się możliwość przejścia siecią kanalizacyjną związaną z inwestycją mieszkaniową przez drogę publiczną – dz. ewid. nr 960 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00052355/1.

## 11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr V/32/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno – zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP. Teren

planowanej inwestycji położony jest w zasięgu terenu oznaczonego symbolem RMU15 – tereny zabudowy zagrodowej.

<b>SYMBOL TERENU</b>	<b>RMU15 – tereny zabudowy zagrodowej i usług</b>
<b>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</b>	realizacja i utrzymanie zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych
<b>PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE</b>	realizacja i utrzymanie infrastruktury technicznej- garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura
<b>NIE DOPUSZCZA SIĘ</b>	<p>tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, niewymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowania usług nieuciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz</li> </ul>
<b>WYMAGANIA DLA NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK</b>	<p>powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 1500 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni</li> <li>- szerokość frontu działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 30 m</li> <li>- działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów.</li> </ul> <p>Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek budowlanych, mniejszą powierzchnię działek budowlanych i inną szerokość frontu działek budowlanych niż określona w ust.1 tekstu planu, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek lub proponowane w planie granice działek budowlanych:</li> <li>- dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;</li> <li>- dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<b>Lokalizacja budynków WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolnostojących</li> <li>- ustala się możliwość realizacji usług w formie budynków wolnostojących lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych</li> <li>- ustala się możliwość lokalizacji budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje budynek zlokalizowany bezpośrednio przy tej granicy</li> <li>- ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m l większej od granicy działki budowlanej - ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 30 stopni do 45 stopni;</li> <li>b) dla zabudowy usługowej i gospodarczej – do 45 stopni</li> </ul> </li> <li>- ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych</li> <li>- zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;</li> <li>- zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu - ustala się realizację podmurówki ogrodzeń na równi z powierzchnią terenu lub wykonanie otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt</li> <li>- zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej</li> </ul>

<b>WSKAŹNIKI ZABUDOWY</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4</li> <li>2. Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 oraz poddasze użytkowe dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 2 dla zabudowy gospodarczej</li> <li>3. Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 m – dla zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- 10,5 m – dla zabudowy usługowej;</li> <li>- 7 m – dla zabudowy gospodarczej;</li> </ul> </li> <li>4. maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 7 m dla zabudowy gospodarczej</li> <li>5. maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40%</li> <li>7. maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej 30%</li> <li>8. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 500 m<sup>2</sup></li> <li>9. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m<sup>2</sup></li> <li>10. maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm</li> <li>11. minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 75%, dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP i KDGP</li> </ol>

Planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w planie przewidziana jest zabudowa zagrodowa,
- powierzchni działki budowlanej – przewiduje się możliwość wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż 1500 m<sup>2</sup> oraz frontie mniejszym, niż 30 m,
- lokalizacji zabudowy szeregowej – w planie dopuszcza się realizację wyłącznie budynków wolnostojących,
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy: przewiduje się wartość wskaźnika intensywności zabudowy między 0,8 a 1,2, natomiast w planie miejscowym maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4,
- wysokości zabudowy – przewiduje się wysokość do 9,5 m, natomiast w planie miejscowym dopuszczona jest wysokość do 9,0 m,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – przewiduje się min. powierzchnię biologicznie czynną 20 %, natomiast w planie miejscowym określona jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40 %,
- maksymalnej powierzchni zabudowy - przewiduje się powierzchnię zabudowy ok. 60 %, natomiast w planie miejscowym określona jest powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej 30 %.



### 13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Planowana inwestycja spełnia następujące standardy określone w art. 17 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496):

1. Teren planowanej inwestycji ma zapewniony:
  - 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej: droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki (dz. ewid. nr 960);
  - 2) Teren ma dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej biegnącej w pasie drogi powiatowej nr 1312 – ul. Wiatraki (dz. ewid. nr 960), do której przylega teren inwestycji;
  - 3) Teren ma dostęp do sieci elektroenergetycznej biegnącej w pasie drogi powiatowej nr 1312 – ul. Wiatraki (dz. ewid. nr 960), do której przylega teren inwestycji
2. Teren planowanej inwestycji jest zlokalizowany:
  - 1) w odległości nie przekraczającej 1 000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907), przy czym zgodnie z art. 17 ust. 5 Ustawy, wymóg można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Przystanek komunikacyjny znajduje się przy ul. Wiatraki w odległości ok. 90 m od terenu planowanej inwestycji (w kierunku północno-zachodnim);
  - 2) W odległości nie większej, niż 3 000 m od:
    - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej, niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – w odległości ok. 1 300 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się Szkoła podstawowa nr 5 (ul. Siedlecka 56). Planowana liczba mieszkańców wyniesie do 100 osób (określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy). 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 7 osób. Przewiduje się, że szkoła jest w stanie przyjąć 7 nowych uczniów;
    - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – w odległości ok. 1 700 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się przedszkole (ul. Klimeckiego 14), w odległości ok. 1 500 m przedszkole niepubliczne im. Jana Pawła II Sióstr Nazaretanek (ul. 11 listopada 5), w odległości ok. 2 000 m przedszkole katolickie nr 1 (ul. Konarskiego 7), w odległości ok. 2 300 m przedszkole Koala (ul. Przemysłowa 22). Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 100 osób. 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 3-4 osób. Przewiduje się, że istniejące przedszkola są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne 3-4 dzieciom;
3. Planowana inwestycja nie jest inwestycją wielorodzinną, nie dotyczy jej więc zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego

## 12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Na obszarze miasta Łuków obowiązuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków przyjęte uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. zmienione uchwałami:*

- Nr XL/313/2009 Rady Miasta Łuków z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków
- Nr XXXII/371/2013 Rady Miasta Łuków z dnia 09 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków
- Nr XXX/431/2013 Rady Miasta Łuków z dnia 29 października 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków
- Nr XLIV/532/2014 Rady Miasta Łuków z dnia 25 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków
- Nr XXVI/183/2016 Rady Miasta Łuków z dnia 28 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków.

Teren planowanej inwestycji położony jest w zasięgu terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami RM,MN,U, dla których przewiduje się rozwój zabudowy zagrodowej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym kontynuację, uzupełnienie oraz rozbudowę drobnej wytwórczości, obiektów użyteczności publicznej. W studium ustala się lokalizację nowej zabudowy (w tym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i zabudowy szeregowej) wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W ustaleniach studium zaleca się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej na poziomie nie przekraczającym 70 % dla terenów RM,MN,U, przewidywany dla planowanej inwestycji wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 60 %; zaleca się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na poziomie nie mniejszym, niż 20 % dla terenów oznaczonych symbolem RM,MN,U, przewidywany dla planowanej inwestycji udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20 %. W ustaleniach studium zaleca się minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy sąsiadującej szczególnie w zakresie ilości kondygnacji i wysokości, która jednak nie powinna przekraczać 12,0 m, w przypadku planowanej inwestycji nie przewiduje się wysokości zabudowy przekraczającej 12 m. W ustaleniach studium zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ani do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z przewidzianą dla tego terenu w studium funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczoną formą zabudowy szeregowej. Parametry planowanej inwestycji nie przekraczają parametrów zalecanych ustaleniami studium. Można więc stwierdzić, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4 m<sup>2</sup>. Należy jednak stwierdzić, że planowana inwestycja położona jest w odległości ok. 2,4 km od parku miejskiego.

4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie będą miały więcej, niż 2 kondygnacje nadziemne – spełniony jest zatem warunek art. 17 ust. 6 Ustawy;



**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej**  
na działkach ewid. nr 1012/4 i 1011/4 oraz części działek ewid. nr 1011/5 i 1012/5  
w mieście Łuków

Opracowanie: mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz  
Zaświadczenie Nr KT-358/KW/193/2014 o posiadaniu  
kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty  
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane  
na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów  
budownictwa oraz urbanistów

*Agnieszka Rozenau-Rybowicz*

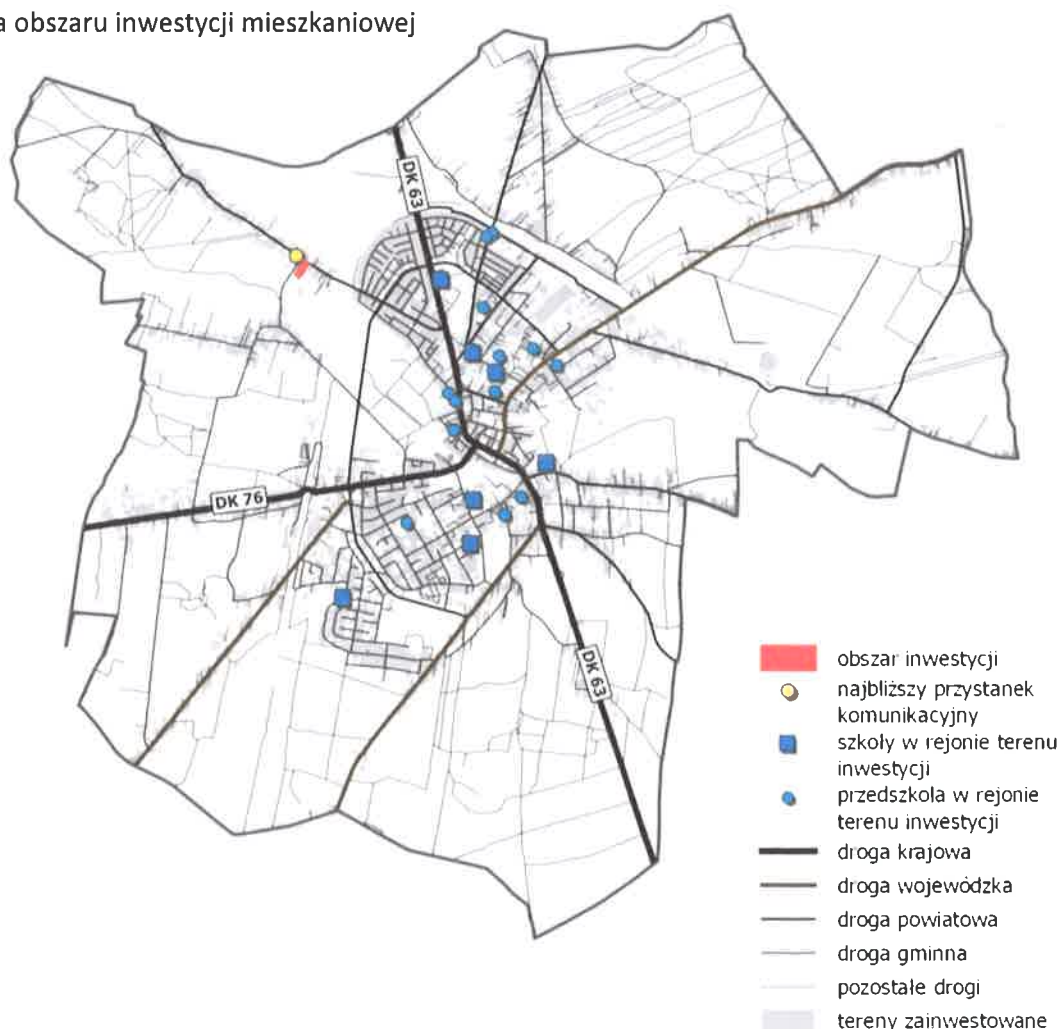
## 1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest realizacja zespołu zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym lub bliźniaczym na działkach ewid. nr 1012/4 i 1011/4 oraz części działek ewid. nr 1011/5 i 1012/5 w mieście Łuków.

Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1312 (ul. Wiatraki), w pn. zachodniej części miasta. Wzdłuż ulicy Wiatraki usytuowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz szeregowym (zespół zabudowy szeregowej znajduje się w odległości ok. 200 m od terenu inwestycji). Planowana inwestycja stanowi więc kontynuację funkcji istniejącej w rejonie obszaru objętego wnioskiem.

W zagospodarowaniu terenu przewiduje się realizację ciągu komunikacyjnego przy granicy działek ewid. nr 1012/4 i 1011/1 wzdłuż planowanej zabudowy. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) nie reguluje parametrów układu komunikacyjnego wewnątrz terenu inwestycji, a jedynie warunek dostępności terenu inwestycji do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną szerokości min. 6 m. Teren planowanej inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki, dz. ewid. nr 960), zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Lokalizacja obszaru inwestycji mieszkaniowej



## 2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Planowana inwestycja mieszkaniowa uzupełni istniejącą strukturę zabudowy, na którą składa się zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz szeregowym. Zakłada się dwa ciągi zabudowy szeregowej na działce ewid. nr 1012/4 i części działki ewid. nr 1012/5 usytuowane prostopadle do przebiegu drogi publicznej (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki) oraz ciąg komunikacyjny na działce ewid. nr 1011/4 i części działki ewid. nr 1011/5. Przewiduje się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej, niż 4 m od północno-zachodniej granicy działki (z działkami 1013/2 i 1013/3). Liczba mieszkań: 16 do 26. Przewiduje się możliwość realizacji budynków jednolokalowych w jednym z szeregów oraz dwulokalowych w drugim. Frontowa część działki od ul. Wiatraki zagospodarowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, który jest w trakcie budowy.

Do realizacji inwestycji przewiduje się możliwość wykorzystania projektu z katalogów firm oferujących projekty typowe. Zabudowa dwukondygnacyjna o nowoczesnej formie architektonicznej. Przekrycie dachami dwuspadowymi bezokapowymi lub tradycyjnymi. Doświetlenie poddaszy lukarnami lub oknami połaciowymi. Kolorystyka stonowana: ściany wykończone w odcieniach bieli, beżu, szarości z elementami w kolorze naturalnego drewna, ciemnego grafitu, dachy grafitowe, czarne lub w odcieniach czerwieni. Przy zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej każdy segment stanowi odrębne mieszkanie, z samodzielnym wejściem zewnętrznym i programem użytkowym rozmieszczonym na dwóch kondygnacjach. Wysokość zabudowy nie przekraczająca 9,5 m.

Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 129 osób. Dla takiej liczby osób wyliczone zostały wartości związane ze spełnieniem standardów określonych w ustawie. Można jednak przypuszczać, że realne wykorzystanie zasobu może być na poziomie 2,54 osoby na mieszkanie, co oznacza ok. 61 osób zamieszkujących planowane osiedle.

## 3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Główne sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż drogi publicznej (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki): sieć wodociągowa  $\varnothing$  150, sieć kanalizacyjna  $\varnothing$  300, sieć rozdzielcza gazowa oraz linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Obsługa planowanej zabudowy jest możliwa poprzez realizację przyłączy poszczególnych sieci.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do drogi publicznej (droga powiatowa nr 1312 – ul. Wiatraki, dz. ewid. nr 960), z której planuje się obsługę komunikacyjną.

## 4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Przewiduje się możliwość realizacji inwestycji w dwóch etapach – jeden szereg budynków w każdym etapie.

## 5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja mieszkaniowa uzupełni istniejącą strukturę zabudowy, na którą składa się zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz szeregowym (zespół zabudowy szeregowej znajduje się przy ul. Wiatraki w odległości ok. 200 m od terenu inwestycji). Planowany zespół dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych nawiązuje wysokością do otaczającej zabudowy. Zespół nie będzie eksponowany od strony drogi publicznej (ul. Wiatraki).

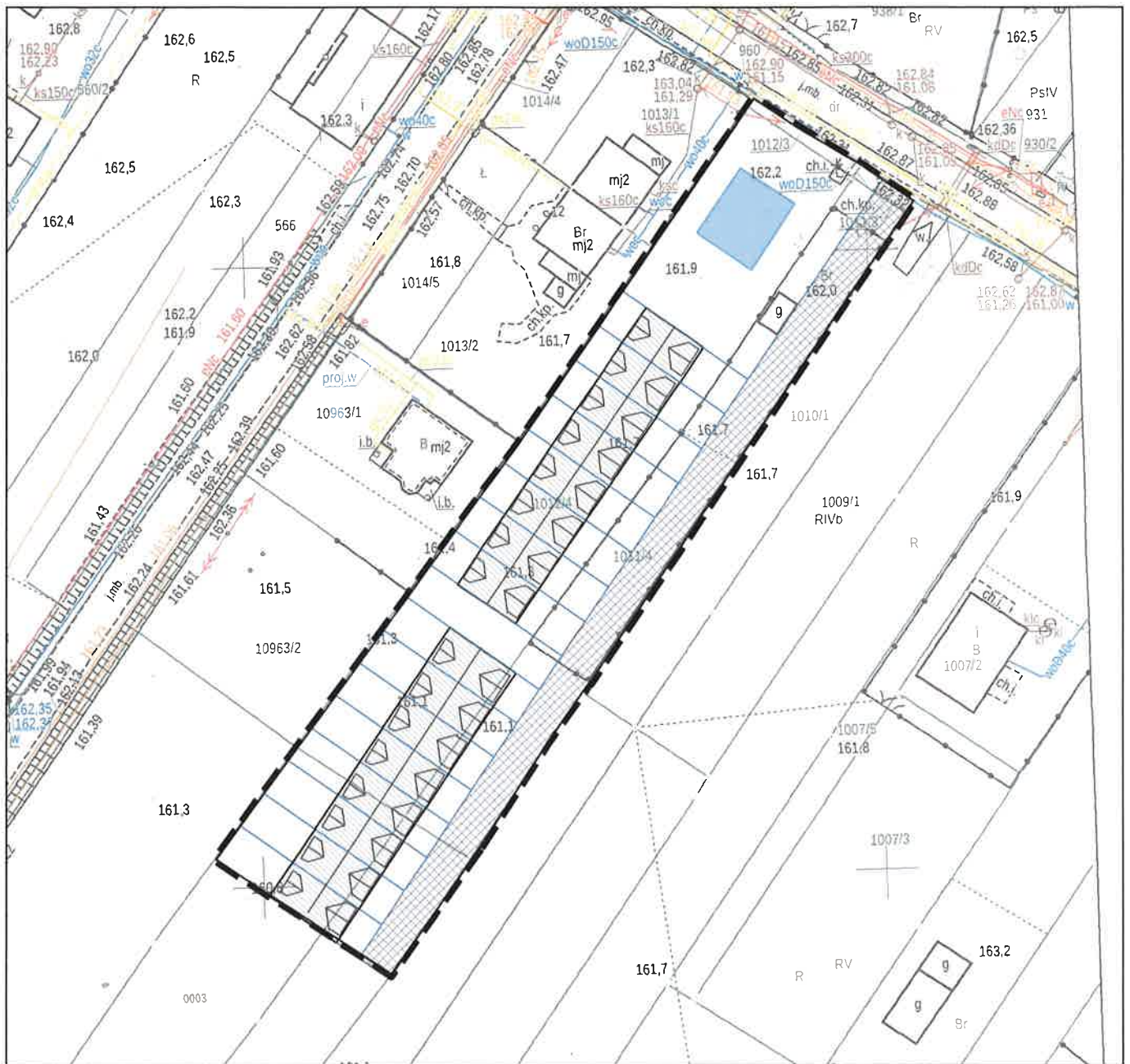
## 6. Wizualizacja

Do realizacji inwestycji przewiduje się wykorzystanie projektu z katalogów firm oferujących projekty typowe lub rozwiązanie indywidualne. Poniżej zamieszczone zostały przykłady rozwiązań wstępnie określających charakter planowanej zabudowy.









**—** obszar inwestycji

**■** budynek w trakcie realizacji

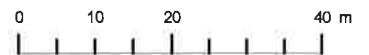
orientacyjna wstępne rozwiązanie układu zabudowy

**▨** planowana zabudowa

**▩** komunikacja wewnętrzna

**□** planowany układ działek

skala 1: 1 000



Opracowanie: mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz  
 Zaświadczenie Nr KT-358/KW/193/2014 o posiadaniu  
 kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty  
 na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane  
 na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach  
 zawodowych architektów, inżynierów budownictwa  
 oraz urbanistów

*Agnieszka Rozenau-Rybowicz*