

Łuków, 14.12.2018 r.

M2 Inwestycje Sp. z o.o.  
ul. Wyszyńskiego 12/10  
21-400 Łuków  
NIP 825-21-76-470

*GNA / BPM*  
*2018-12-14*  
*[Signature]*

*P. C. Fret*  
*[Signature]*



**Rada Miasta Łuków**  
za pośrednictwem  
**Burmistrza Miasta Łuków**

Na podstawie 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) M2 Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łukowie składa wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 8659 zlokalizowanej w mieście Łuków przy ul. Browarnej.

Załącznikami do niniejszego pisma są opisowy wniosek wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną inwestycji mieszkaniowej oraz oświadczenie inwestora.

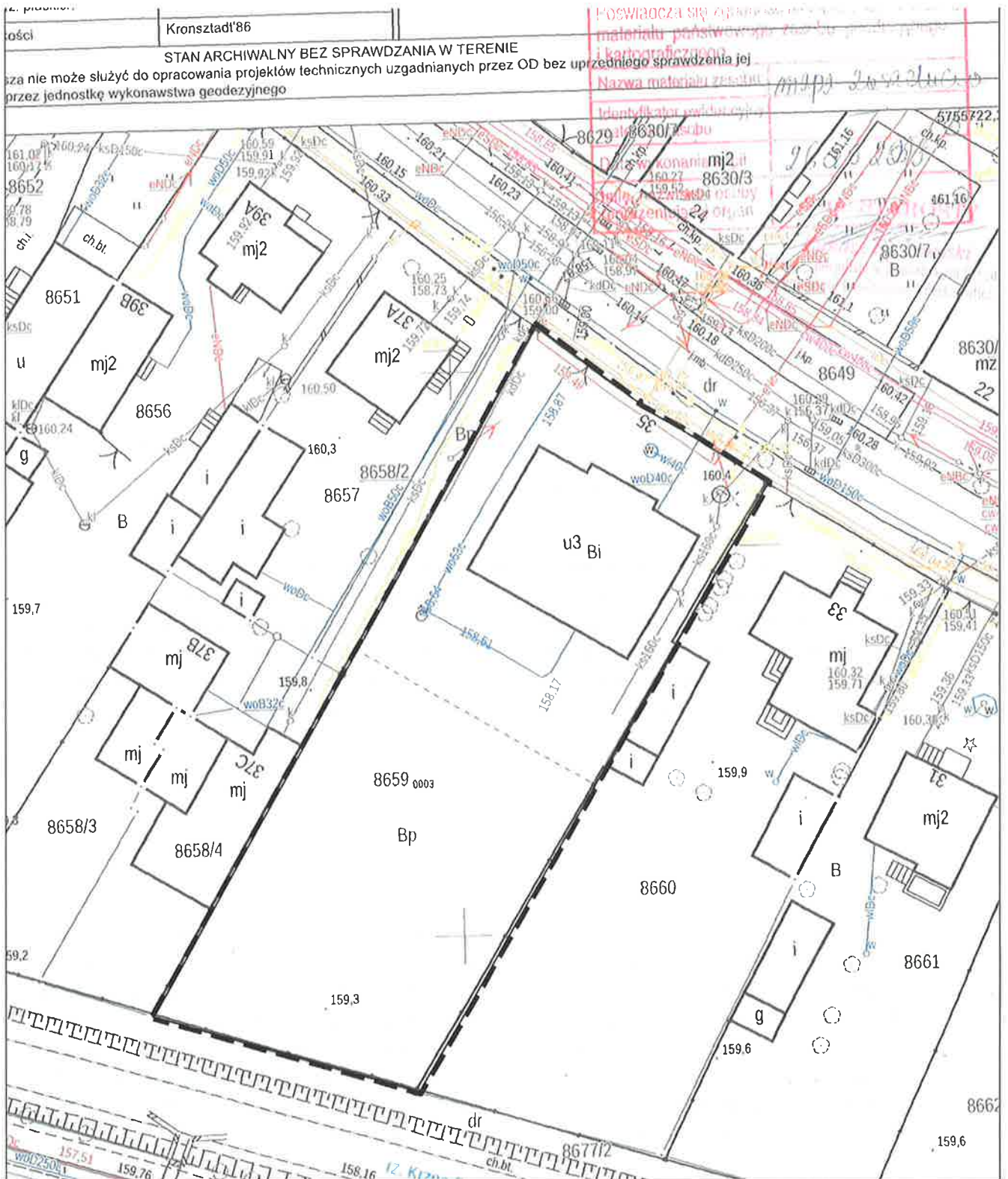
*[Signature]*  
Prezes Zarządu  
*Marzena Mądra-Próchniewicz*  
M2 Inwestycje Sp. z o. o.  
ul. Wyszyńskiego 12/10  
21-400 Łuków  
NIP 825 21 76 470 REGON 363206051

**Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej  
na działce ewid. nr 8659 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)

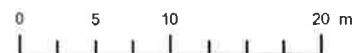
# 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.



— granice obszaru inwestycji

skala 1: 500



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

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: 1 200 m<sup>2</sup>,
- maksymalna: 2 000 m<sup>2</sup>.

## 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana liczba mieszkań:

- minimalna: 25,
- maksymalna: 42.

## 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 240 do 360 m<sup>2</sup>. Dla działalności usługowej lub handlowej przewiduje się przeznaczenie części parteru budynku.

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

Teren planowanej inwestycji jest zabudowany od ulicy Browarnej obiektem usługowym w trakcie budowy i niezagospodarowany w pozostałej części działki. Przewiduje się utworzenie zespołu zabudowy wielorodzinnej z częścią usługową poprzez adaptację istniejącego budynku dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz dodanie nowego skrzydła budynku. Na skutek realizacji planowanej inwestycji nastąpi zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zwiększeniu intensywności wykorzystania istniejącej struktury przestrzennej. Uzupełnienie luki w układzie zabudowy w centrum miasta, w ciągu ulicy Browarnej, wzdłuż której bieżą sieci uzbrojenia terenu, wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni śródmiejskiej.

## 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Główne sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż drogi publicznej (droga gminna nr 102361L – ul. Browarna, dz. ewid. 8649): sieć wodociągowa  $\varnothing$  150, sieć kanalizacyjna  $\varnothing$  300, sieć rozdzielcza gazowa oraz linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Do terenu planowanej inwestycji doprowadzone są przyłącza sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Możliwa jest pełna obsługa planowanej zabudowy sieciami infrastruktury technicznej.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Zapotrzebowanie na wodę wynosi do 7 m<sup>3</sup>/d, zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi do 280 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 garażu podziemnym lub z na poziomie terenu z możliwością korzystania z miejsc postojowych przy drogach publicznych w rejonie planowanej inwestycji. 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 wielorodzinna z częścią usługową lub handlową w parterze budynku (powierzchnia części usługowej lub handlowej nie przekraczająca 20 % powierzchni użytkowej mieszkań). Przewiduje się w ramach planowanej inwestycji adaptację istniejącego budynku dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz realizację nowego skrzydła budynku 4-kondygcyjnego, przykrytego stropodachem zielonym.

Charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji mieszkaniowej: ściany z elementów drobnowymiarowych, ocieplone, otynkowane, stropy z płyty żelbetowej, dach płaski – zielony dach, ogrzewanie kotłem gazowym.

## 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 dz. ewid. nr 8659 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, nr księgi wieczystej: LU1U/000730065/4

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. Do terenu inwestycji doprowadzone są przyłącza z sieci zlokalizowanych w pasie drogi publicznej (ul. Browarna). Przewiduje się realizację inwestycji bez konieczności przeprowadzania ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przez działki inne, niż działka drogowa i działka objęta 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, dróg publicznych, ani obszarów kolejowych.

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 VI/34/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 8 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP. Teren planowanej inwestycji położony jest w zasięgu terenu oznaczonego symbolem MNU37 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

<b>SYMBOL TERENU</b>	MNU37 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
<b>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</b>	realizacja i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, w tym hoteli
<b>PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE</b>	realizacja i utrzymanie infrastruktury: garaż, budynek gospodarczy, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, ogrodzenia, mała architektura
<b>NIE DOPUSZCZA SIĘ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz</li> </ul>
<b>WYMAGANIA DLA NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>b) 400 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,</li> <li>c) 300 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej;</li> </ul> </li> <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: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 16 m – dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>b) 12 m – dla zabudowy bliźniaczej,</li> <li>c) 8 m – dla zabudowy szeregowej;</li> </ul> </li> <li>- dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów</li> </ul>
<b>Lokalizacja budynków WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej;</li> <li>- możliwość realizacji budynków mieszkalnych w formie budynków wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;</li> <li>- możliwość realizacji usług w formie oddzielnych budynków lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;</li> <li>- kąt nachylenia głównych połaci dachowych - od 30 stopni do 45 stopni, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 15 stopni do 45 stopni;</li> <li>- ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych;</li> <li>- ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;</li> <li>- ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletce kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni;</li> <li>- zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;</li> <li>- zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych</li> </ul>
<b>WSKAŹNIKI ZABUDOWY</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. wskaźnik intensywności zabudowy -0,6</li> <li>2. maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 oraz poddasze użytkowe</li> <li>3. maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 12 m</li> <li>4. maksymalna wysokość elewacji frontowej – 8 m</li> <li>5. maksymalna wysokość posadowienia parteru -0,6 m</li> <li>6. minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%</li> <li>7. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce – 40%</li> <li>8. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 600 m<sup>2</sup></li> <li>9. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 300m<sup>2</sup></li> <li>10. maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm</li> <li>11. minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 25%, dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych KDG</li> </ol>

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

- funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w planie przewidziana jest zabudowa jednorodzinna i usługowa,
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy: przewiduje się wartość wskaźnika intensywności zabudowy między 1,8 a 2,0, natomiast w planie miejscowym maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6,
- liczby kondygnacji nadziemnych: przewiduje się 4 kondygnacje, w planie miejscowym dopuszczone są 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- wysokości zabudowy – przewiduje się wysokość 12÷16 m, natomiast w planie miejscowym dopuszczona jest wysokość do 12,0 m,
- maksymalnej wysokości elewacji frontowej – przewiduje się budynek przykryty dachem płaskim, zielonym – przewiduje się wysokość elewacji 12÷16 m, natomiast w planie miejscowym maksymalna wysokość elewacji frontowej została ustalona na 8 m,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – przewiduje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ok. 15 %, natomiast w planie miejscowym określona jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
- maksymalnej powierzchni zabudowy - przewiduje się powierzchnię zabudowy ok. 50 %, natomiast w planie miejscowym określona jest powierzchnia zabudowy do 40 %.

## 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 mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW,U, w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefie ochrony archeologicznej dla centrum historycznego miasta.



Parametry zabudowy ustalone w studium:

1. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 15%
3. Maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, 3 kondygnacje nadziemne

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z przewidzianą dla tego terenu w studium funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Zgodna jest również z ustalonymi parametrami powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się realizację budynku 4-kondygnacyjnego o wysokości 12÷16 m. W studium wysokość zabudowy została określona na 3 kondygnacje i 15 m. Można stwierdzić, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### 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 gminna nr 102361L – ul. Browarna (dz. ewid. 8649);
  - 2) Teren ma dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - w pasie drogi gminnej nr 102361L – ul. Browarna (dz. ewid. nr 8649), do której przylega teren inwestycji biegną sieci, z których doprowadzone są przyłącza do działki, na której zlokalizowany jest teren planowanej inwestycji;
  - 3) Teren ma dostęp do sieci elektroenergetycznej - w pasie drogi gminnej nr 102361L – ul. Browarna (dz. ewid. nr 8649), do której przylega teren inwestycji biegnie sieć niskiego napięcia, z której doprowadzone jest przyłącze do działki, na której zlokalizowany jest teren planowanej 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. Księdza Kardynała Wyszyńskiego w odległości ok. 220 m od terenu planowanej inwestycji w kierunku północnym (przy pomiarze drogi dojścia ulicami publicznymi). Do przystanku można również dostać się z terenu

planowanej inwestycji ciągiem pieszym pomiędzy budynkami wielorodzinnymi – długość dojścia wynosi ok. 76 m;

- 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. 600 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 2 z Oddziałami Dwujęzycznymi im. ks. Stanisława Konarskiego (ul. Cieszkowizna 13), w odległości ok. 850 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 1 im. ks. Grzegorza Piramowicza (ul. Partyzantów 15), a w odległości ok. 900 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa Nr 4 z Oddziałami Integracyjnym im. Bronisława Chącińskiego (ul. 11 listopada 20). Planowana liczba mieszkańców wyniesie do 71 osób (określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy). 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 5 osób. Przewiduje się, że trzy szkoły podstawowe znajdujące się w okolicy są w stanie przyjąć 5 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. 1 100 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się przedszkole miejskie nr 6 (ul. Stasia i Nel 2), w odległości ok. 350 m znajduje się Niepubliczne Przedszkole Językowe "Bajkowy Raj" z Oddziałem Integracyjnym (ul. Browarna 63), w odległości ok. 750 m znajduje się Przedszkole Miejskie nr 7 w Łukowie (Osiedle Unitów Podlaskich 18). Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 71 osób. 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 2-3 osoby. Przewiduje się, że istniejące przedszkola w rejonie terenu planowanej inwestycji są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne 2-3 dzieciom;
3. Planowana inwestycja jest inwestycją wielorodzinną, lokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup> (wymagana powierzchnia przy 71 mieszkańcach to 286 m<sup>2</sup>) – teren planowanej inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie parku miejskiego, którego powierzchnia wynosi ok. 3,9 ha. Długość dojścia ulicami publicznymi wynosi ok. 200 m.
4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową będą miały 4 kondygnacje nadziemne – spełniony jest zatem warunek art. 17 ust. 6 pkt 1 Ustawy;

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej  
na działce ewid. nr 8659 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



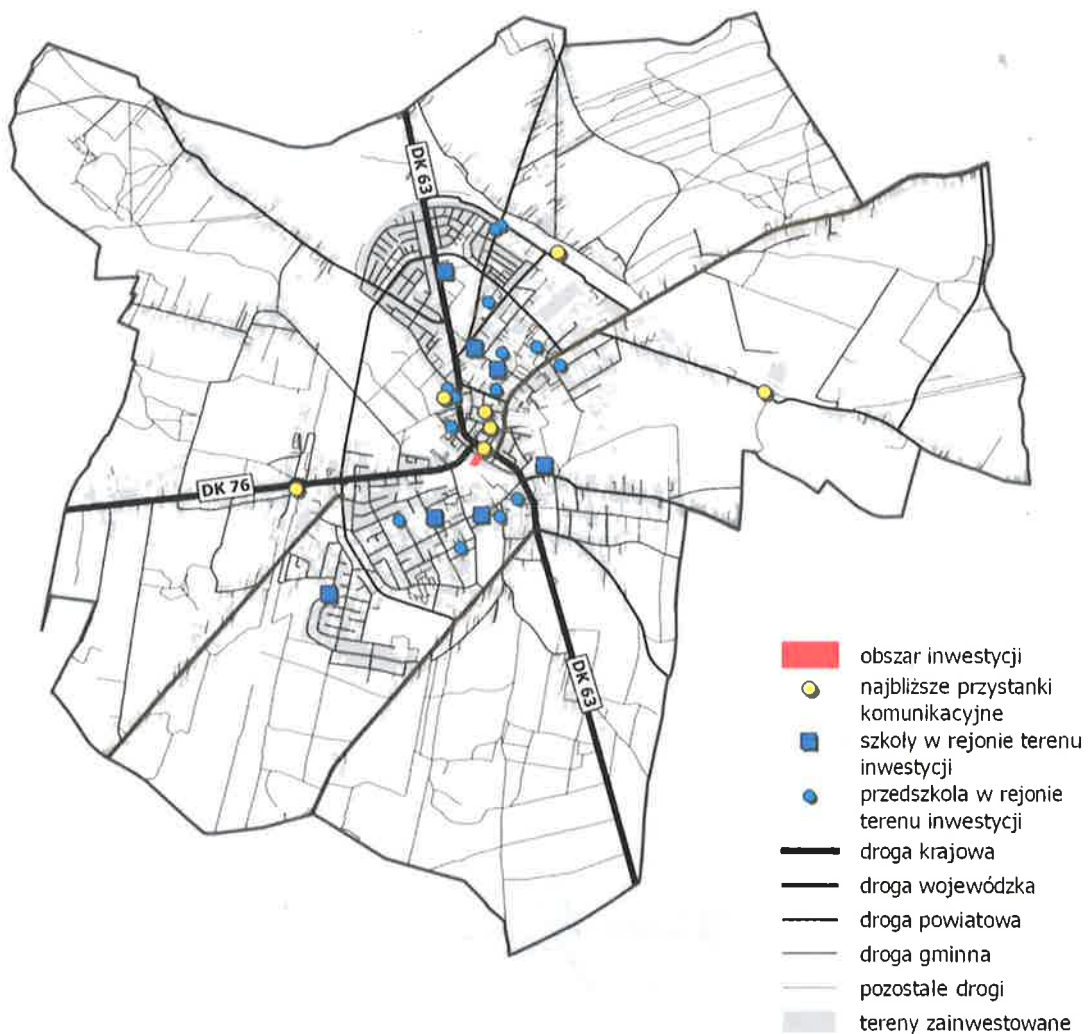
# 1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest realizacja zespołu wielorodzinnego z częścią usługową na działce ewid. nr 8659 w mieście Łuków.

Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w centralnej części miasta, w strukturze o intensywnym zagospodarowaniu, bezpośrednio przy drodze publicznej gminnej nr 102361L (ul. Browarna). W rejonie planowanej inwestycji usytuowana jest zabudowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa. Planowana inwestycja stanowi więc kontynuację funkcji istniejącej w rejonie obszaru objętego wnioskiem.

W zagospodarowaniu terenu przewiduje się realizację wewnętrznego ciągu komunikacyjnego od strony granicy z działkami ewid. nr 8658/1 i 8658/2 (wzdłuż północno-zachodniej granicy działki 8659).

## Lokalizacja obszaru inwestycji mieszkaniowej



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

Planowana inwestycja mieszkaniowa uzupełni istniejącą strukturę zabudowy śródmiejskiej, na którą składa się zabudowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa. Frontowa część działki od ul Browarnej zagospodarowana jest budynkiem, który jest w trakcie budowy. Przewiduje się w ramach planowanej inwestycji adaptację istniejącego budynku dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz realizację nowego skrzydła budynku wielorodzinnego nie 4-kondygnacyjnego z częścią usługową. Przewiduje się powiązanie komunikacyjne pomiędzy istniejącym budynkiem w trakcie realizacji i nowym skrzydłem mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową. Powierzchnia części usługowej lokalizowana w części parteru zespołu zabudowy nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej mieszkań.

Przewiduje się, że nowe skrzydło budynku będzie miało cztery kondygnacje nadziemne i współczesną formę architektoniczną. Kondygnacja parteru budynku z częścią usługową nieco wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych. Przekrycie stropodachem zielonym, w nawiązaniu do sąsiadującej przestrzeni parku miejskiego. Kolorystyka stonowana: wykończenie w odcieniach bieli, beżu, szarości, brązu z elementami stolarki w barwach ciemnych lub naturalnego drewna. Wysokość zabudowy 12÷16 m.

Przewiduje się miejsca postojowe realizowane w kondygnacji podziemnej lub na poziomie terenu i możliwość wykorzystania miejsc parkingowych w istniejącej strukturze miejskiej w rejonie obszaru inwestycji wzdłuż ulic publicznych.

Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 71 osób. Dla takiej liczby osób wyliczone zostały wartości związane ze spełnieniem standardów określonych w ustawie.

## 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 gminna nr 102361L – ul. Browarna, dz. ewid. 8649): sieć wodociągowa  $\varnothing$  150, sieć kanalizacyjna  $\varnothing$  300, sieć rozdzielcza gazowa oraz linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Do terenu planowanej inwestycji doprowadzone są przyłącza sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Możliwa jest pełna obsługa planowanej zabudowy sieciami infrastruktury technicznej.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do drogi publicznej (droga gminna nr 102361L – ul. Browarna, dz. ewid. 8649), z której planuje się obsługę komunikacyjną.

#### 4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

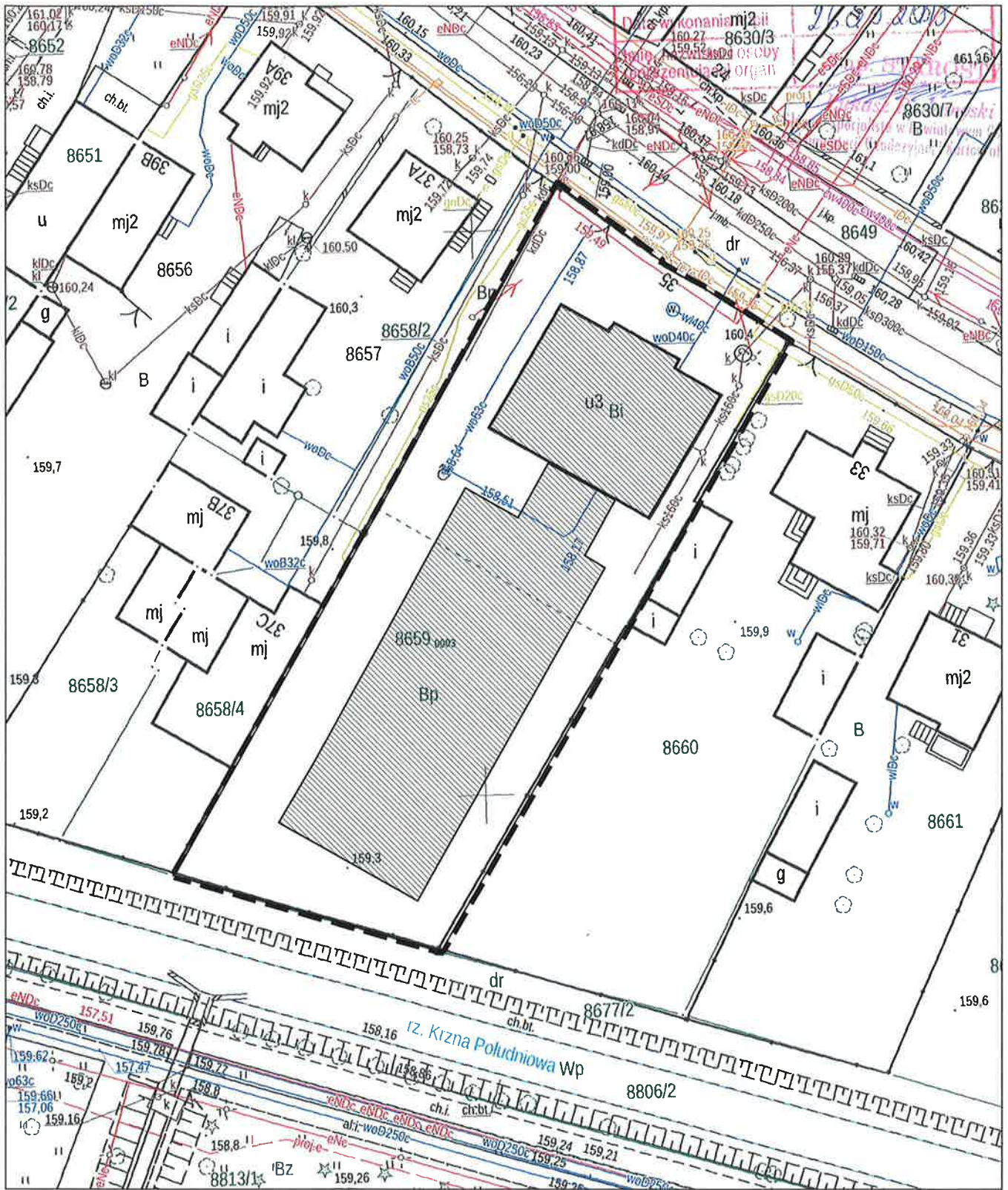
Planowana inwestycja mieszkaniowa jest przewidywana jako dwuetapowa. W pierwszym etapie zakłada się adaptację istniejącego budynku w trakcie realizacji z utworzeniem lokali mieszkalnych. W drugim etapie przewiduje się realizację łącznika stanowiącego powiązanie komunikacyjne pomiędzy istniejącym budynkiem w trakcie realizacji i nową częścią zespołu zabudowy oraz realizację nowego skrzydła mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową o współczesnej formie architektonicznej.

#### 5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja mieszkaniowa uzupełni istniejącą strukturę zabudowy śródmiejskiej, na którą składa się zabudowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa. Planowane nowe skrzydło nie będzie eksponowane od strony drogi publicznej gminnej – od strony ulicy Browarnej będzie przestronięte budynkiem mieszkalno-usługowym. Planowana nowa część będzie natomiast widoczna z parku miejskiego. Dla nawiązania do zielonej tkanki terenu rekreacyjnego przewiduje się stropodach zielony.

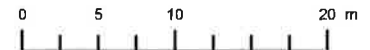
#### 6. Wizualizacja





— granice obszaru inwestycji

skala 1: 500



orientacyjna wstępne rozwiązanie układu zabudowy



planowany zespół mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową

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

*Alavetflow*

Łuków, 14.12.2018 r.

M2 Inwestycje Sp. z o.o.  
ul. Wyszyńskiego 12/10  
21-400 Łuków  
NIP 825-21-76-470

### Oświadczenie

Spółka M2 Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łukowie oświadcza, że nie zachodzi kolizja lokalizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej na działce o nr ewid. 8659 w mieście Łuków, ul. Browarna z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

  
Prezes Zarządu  
Magdalena Mądra-Próchniewicz

M2 Inwestycje Sp. z o.o.  
ul. Wyszyńskiego 12/10  
21-400 Łuków  
NIP 825 21 76 470 REGON 363206051