

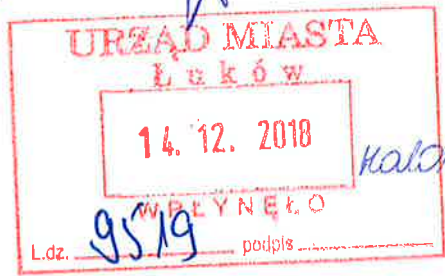
4

Łuków, 14.12.2018 r.

Piotr Piwowarczyk
ul. Wiatraki 1
21-400 Łuków

GMP+BPM
2018-12-14

P.A. Kaniowski
Zaletal



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) składam wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych nr: 11083, 11084, i części działki 11082 zlokalizowanych w mieście Łuków przy ul. Wiatraki.

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

Piotr Piwowarczyk

Łuków, 14.12.2018 r.

Piotr Piwowarczyk
ul. Wiatraki 1
21-400 Łuków

Oświadczenie

Ja niżej podpisany, Piotr Piwowarczyk oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o nr ewid.: 11083, 11084 oraz części działki 11082 w mieście Łuków, ul. Wiatraki 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.

Piotr Piwowarczyk

**Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
na działkach ewid. nr 11083, 11084 i części działki ewid. nr 11082 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)**

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: 1 800 m²,
- maksymalna: 2 500 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana liczba mieszkań:

- minimalna: 14,
- maksymalna: 17.

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 360 do 500 m². Dla działalności usługowej lub handlowej przewiduje się możliwość przebudowy i dostosowania istniejących budynków gospodarczych oraz parteru budynku we frontowej części działki od strony ulicy Wiatraki.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren planowanej inwestycji jest częściowo zabudowany, od ulicy wiatraki znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze, pozostałą część stanowi grunt rolny. Na sąsiednich działkach po stronie północno-zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z budynkami gospodarczymi, po stronie południowo-wschodniej znajdują się budynki gospodarcze oraz tereny niezabudowane. Przewiduje się możliwość przebudowy i dostosowania istniejących budynków gospodarczych dla działalności usługowej lub handlowej lub mieszkalnej. Zakłada się rozbudowę parteru istniejącego budynku we frontowej części działki od strony ulicy Wiatraki i dostosowanie dla działalności usługowej lub handlowej. Przewiduje się utrzymanie funkcji mieszkalnej kondygnacji powyżej parteru istniejącego budynku dwurodzinnego

zlokalizowanego we frotowej części terenu od ul Wiatraki. W dalszej części działki przewiduje się lokalizację budynku dwurodzinnego oraz układu segmentów zabudowy szeregowej. Na skutek realizacji planowanej inwestycji nastąpi zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zwiększeniu intensywności wykorzystania istniejącej struktury przestrzennej. Uzupełnienie układu zabudowy związanej z ciągiem ulicy Wiatraki, wzdłuż której biegną 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, dz. ewid. nr 960): 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 15,2 m³/d, zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi do 135 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. 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 bliźniacza oraz jednorodzinna w układzie szeregowym. 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 do ok. 35°, ogrzewanie indywidualne (przewiduje się kotły gazowe).

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 11082 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00014802/2 oraz na dz. ewid.

nr 11083 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00014802/2 i nr 11084 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, KW LU1U/00014802/2.

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 przejście 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 częściowo w zasięgu terenu oznaczonego symbolem RMU13 – tereny zabudowy zagrodowej, a częściowo w zasięgu terenu oznaczonego symbolem R7 – tereny rolne.

SYMBOL TERENU	RMU13 – tereny zabudowy zagrodowej i usług
PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	realizacja i utrzymanie zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych
PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE	realizacja i utrzymanie infrastruktury technicznej- garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura
NIE DOPUSZCZA SIĘ	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 - lokalizowania usług nieuciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz
WYMAGANIA DLA NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK	powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 1500 m ² - kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni - szerokość frontu działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 30 m - działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów. 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: - w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek lub proponowane w planie granice działek budowlanych: - dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu; - dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej
Lokalizacja budynków WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	- ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolnostojących - ustala się możliwość realizacji usług w formie budynków wolnostojących lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych - 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 - ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej - ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 30 stopni do 45 stopni; b) dla zabudowy usługowej i gospodarczej – do 45 stopni - ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych - zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding; - 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 - zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rograniczających terenu komunikacji drogowej
WSKAŹNIKI ZABUDOWY	1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 2. Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 oraz poddasze użytkowe dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 2 dla zabudowy gospodarczej

	<p>3. Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 m – dla zabudowy mieszkaniowej; - 10,5 m – dla zabudowy usługowej; - 7 m – dla zabudowy gospodarczej; <p>4. maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4 m dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 7 m dla zabudowy gospodarczej</p> <p>5. maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m</p> <p>6. minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40%</p> <p>7. maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej 30%</p> <p>8. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 500 m²</p> <p>9. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m²</p> <p>10. maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm</p> <p>11. minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 75%, dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG i KDGP</p>
--	--

SYMBOL TERENU	R7 – tereny rolne
PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	tereny rolne
PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE	- realizacja i utrzymanie infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy - wprowadzenie zalesień gruntów rolnych - terenów zadrzewień oraz gruntów zdegradowanych, -budowa, rozbudowa i dobudowa nowych budynków, przy czym wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości budynków istniejących
NIE DOPUSZCZA SIĘ	- lokalizowania zabudowy poza granicami istniejących siedlisk na terenach oznaczonych symbolami terenu od R1 do R15 - tymczasowego zagospodarowania terenów -lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zasięgu terenu R7 w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy jednorodzinnej.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zasięgu terenu RMU13 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 m² oraz froncie 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,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – przewiduje się min. powierzchnię biologicznie czynną 10 %, 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 %.

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 MN,U, dla których przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, na obszarze której ustala się: lokalizowanie nowej zabudowy budynków w formie wolnostojących bliźniaczych i zabudowy szeregowej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z przewidzianą dla tego terenu w studium funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczoną formą zabudowy szeregowej. Można więc 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):

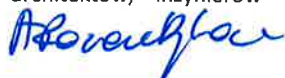
1. Teren planowanej inwestycji ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej: droga 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. 300 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. 1 100 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się Szkoła podstawowa nr 5 (ul. Siedlecka 56). Planowana liczba mieszkańców wyniesie do 89 osób (określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy). 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 6 osób. Przewiduje się, że szkoła jest w stanie przyjąć 6 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. 1 500 m od terenu planowanej inwestycji znajduje się przedszkole (ul. Klimeckiego 14), w odległości ok. 1 300 m przedszkole niepubliczne im. Jana Pawła II Sióstr Nazaretanek (ul. 11 listopada 5), w odległości ok. 1 800 m przedszkole katolickie nr 1 (ul. Konarskiego 7). Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 89 osób. 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 3 osoby. Przewiduje się, że istniejące przedszkola są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne 3 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 4 m². Należy jednak stwierdzić, że planowana inwestycja położona jest w odległości ok. 2,2 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 11083, 11084 i części działki ewid. nr 11082 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

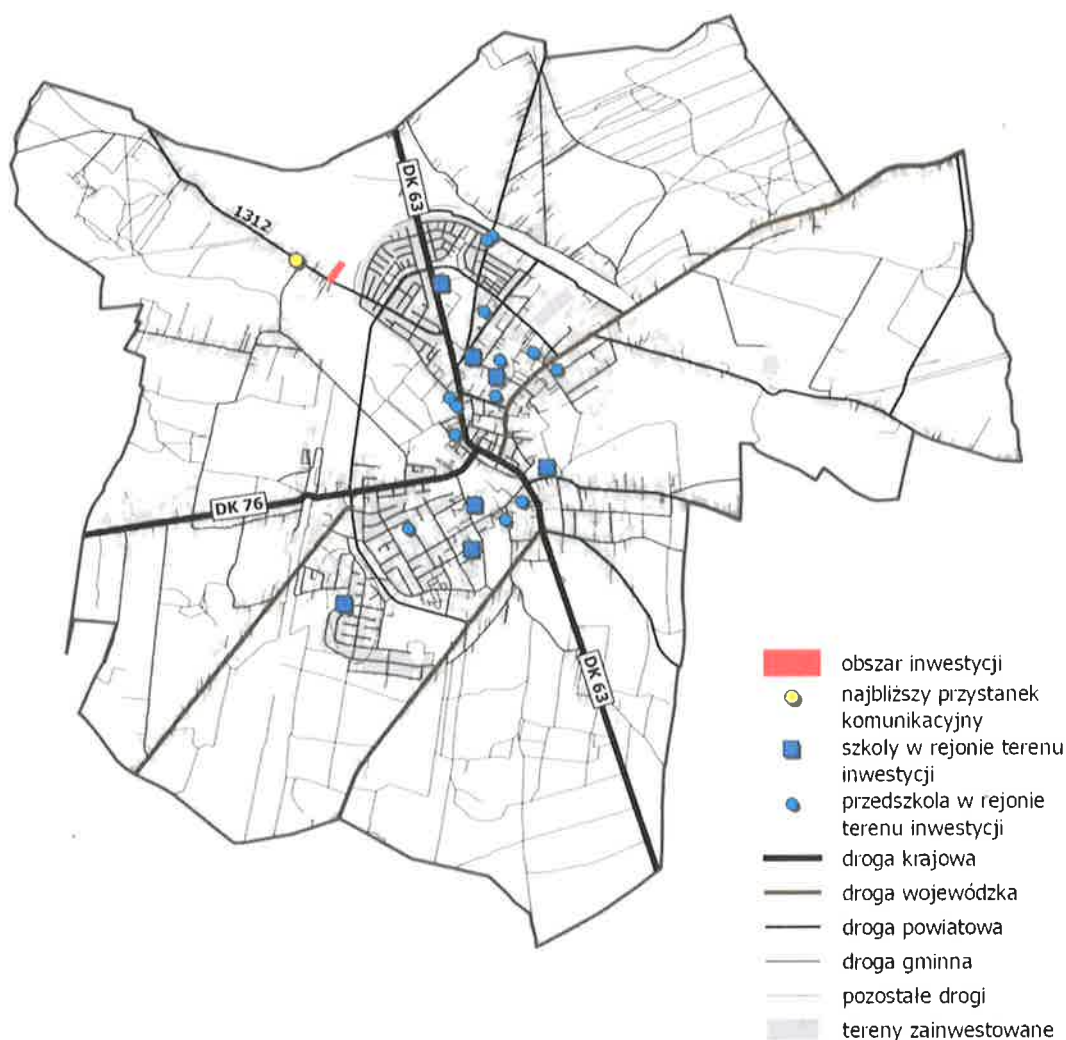


1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest realizacja zespołu zabudowy dwurodzinnej oraz jednorodzinnej w układzie szeregowym wraz z częścią usługową lub handlową na działkach ewid. nr 11083, 11084 i części działki ewid. nr 11082 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 oraz mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz szeregowym (zespół zabudowy szeregowy znajduje się po przeciwnej stronie ul. Wiatraki). Planowana inwestycja stanowi więc kontynuację funkcji istniejącej w rejonie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem.

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. Frontowa część działki od ul. Wiatraki zagospodarowana jest dwurodzinnym budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, w który przewiduje się do utrzymania funkcję mieszkalną powyżej parteru oraz rozbudowę i przeznaczenie dla działalności usługowej lub handlowej w parterze. Zakłada się przebudowę i dostosowanie istniejących budynków gospodarczych dla działalności usługowej, handlowej lub mieszkalnej. W dalszej części działki przewiduje się lokalizację budynku dwurodzinnego oraz układu segmentów zabudowy szeregowej. Zakłada się lokalizację nowych budynków w odległości 4 m od północno-zachodniej granicy działki (z działką 916). Liczba mieszkań: 14 do 17. W zagospodarowaniu terenu przewiduje się realizację ciągu komunikacyjnego przy granicy z działką ewid. nr 912 wzdłuż planowanej zabudowy.

Do realizacji inwestycji przewiduje się wykorzystanie projektu z katalogów firm oferujących projekty typowe lub rozwiązanie indywidualne. Zabudowa dwukondygnacyjna o nowoczesnej formie architektonicznej. Przekrycie dachami dwuspadowymi bezokapowymi lub tradycyjnymi o kącie nachylenia połaci do ok. 35°. 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. W zabudowie szeregowej zakłada się, że każdy segment będzie stanowił 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 89 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 48 osób zamieszkujące 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

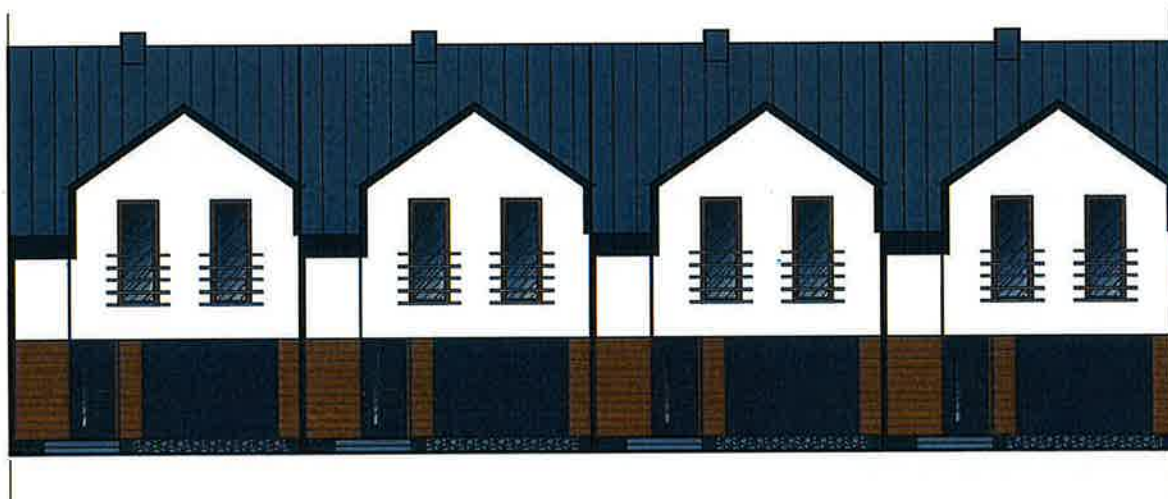
Planowana inwestycja mieszkaniowa jest przewidywana jako dwuetapowa. W pierwszym etapie przewiduje się przebudowę istniejących budynków oraz realizację nowego budynku dwurodzinnego. W drugim etapie przewiduje się budowę układu segmentów zabudowy szeregowej.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja mieszkaniowa uzupełni istniejącą strukturę zabudowy, na którą składa się zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym oraz szeregowym (zespół zabudowy szeregowej znajduje się po przeciwnej stronie ul. Wiatraki). Planowany zespół dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych nawiązuje wysokością do otaczającej zabudowy.

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.







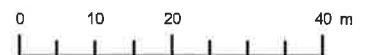
— obszar inwestycji

orientacyjna wstępne rozwiązanie układu zabudowy

 planowana zabudowa

 komunikacja wewnętrzna

 planowany układ działek



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