

Łuków, 15.02.2019 r.

M2 Inwestycje Sp. z o.o.
ul. Wyszyńskiego 12/10
21-400 Łuków
tel. 25 798 33 64



Rada Miasta Łuków
za pośrednictwem
Burmistrza Miasta Łuków

P. C. Kret
2019-02-12
GNP + BPM

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) Spółka M2 Inwestycje Sp. z o. o. z siedzibą w Łukowie składa zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (wraz z koncepcją) na działce o nr ewid. 8659, zlokalizowanej w mieście Łuków przy ul. Browarnej.

Modyfikacja wniosku dotyczy przede wszystkim zmiany ilości kondygnacji budynku z czterech na trzy, zmiany wysokości budynku, kształtu dachu.

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

Prezes Zarządu
Marzena Madra-Próchniewicz

**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

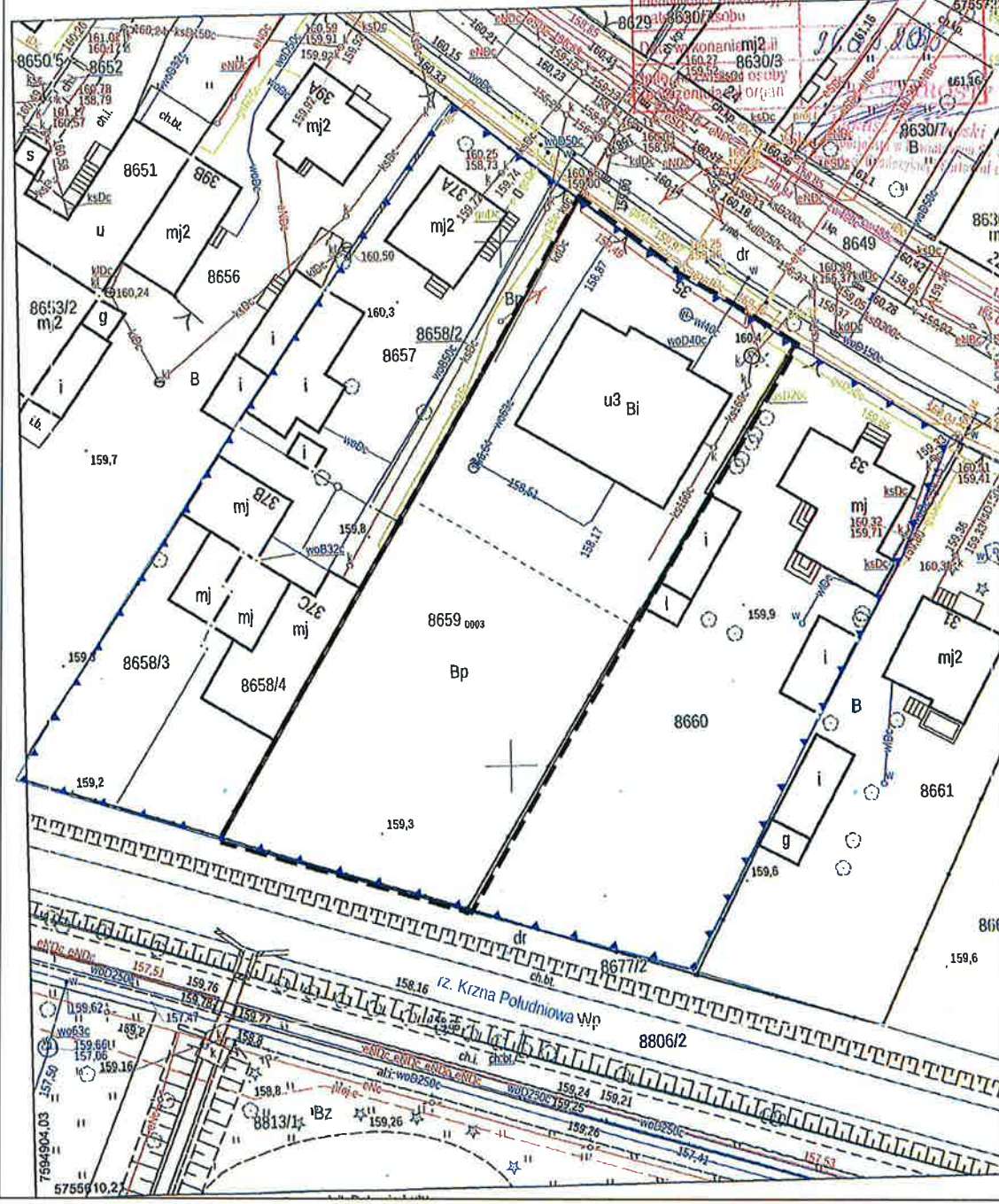
Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawione na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zamieszczono na kolejnej stronie.

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 gminna nr 102361L – ul. Browarna, dz. ewid. 8649).

Jednostka ewid.	ŁUKÓW 061101_1	Zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Obręb ewid.	ŁUKÓW 0003	Numer sprawy	7003/K (G12) 1301 2015
Numer działki	9559	Nazwa materiału zasobu	
Ulica, nr			
Układ współrz. płaskich	2000/21		
Układ wysokości	Kronsztad'86		

STAROSTA ŁUKOWSKI
 Poświadczam zgodność niniejszej kopii z materiałem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
 Nazwa materiału zasobu: mapa 2052/100
 Identyfikator ewidencyjny zasobu: 8629/16630/7 zasobu

STAN ARCHIWALNY BEZ SPRAWDZANIA W TERENIE
 Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgadnianych przez OD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez Jednostkę Wykonawstwa Geodezyjnego



- granice obszaru inwestycji
- obszar oddziaływania inwestycji

skala 1: 500



2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: 1 200 m²,
- maksymalna: 1 500 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana liczba mieszkań:

- minimalna: 25,
- maksymalna: 36.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczanego 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 do 330 m². 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.

od 240m² do 300m² powierzchni
18-12-2018
Prezes Zarządu
M2 Inwestycje Sp. z o.o.
ul. Wyszyńskiego 12/10
21-400 Łuków
NIP 825 21 76 470 REGON 363206051

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 6 m³/d, zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi do 260 kW, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej biegnącej wzdłuż drogi przylegającej do terenu planowanej inwestycji. Przewiduje się 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, dodatkowo przewiduje się 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, 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 do 3 kondygnacji nadziemnych, przekrytego dachem wielospadowym z oknami połaciowymi, a wariantowo przewiduje się częściowe przekrycie stropodachem.

Charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji mieszkaniowej: ściany z elementów drobnowymiarowych, ocieplone, otynkowane, stropy z płyty żelbetowej, dach wielospadowy, z oknami połaciowymi (wariantowo przewiduje się częściowe przekrycie stropodachem) ogrzewanie kotłem gazowym.

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:

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

Prezes Zarządu
Marzena Maćka-Próchniak

- 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 0,075 ha, a teren planowanej inwestycji obejmuje powierzchnię ok. 0,16 ha. W ramach planowanej inwestycji przewiduje się możliwość wprowadzenia działalności handlowej lub usługowej (nie stanowiącej centrum handlowego) o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 330 m². 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 dz. ewid. nr 8659 obręb 003 m. Łuków, gmina m. Łuków, pow. łukowski, nr księgi wieczystej: LU1U/00073065/4

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.

SYMBOL TERENU	MNU37 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	realizacja i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, w tym hoteli
PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE	realizacja i utrzymanie infrastruktury: garaż, budynek gospodarczy, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, ogrodzenia, mała architektura
NIE DOPUSZCZA SIĘ	<ul style="list-style-type: none"> - 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 uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz
WYMAGANIA DLA NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż: <ul style="list-style-type: none"> a) 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, b) 400 m² – dla zabudowy bliźniaczej, c) 300 m² – dla zabudowy szeregowej; - 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: <ul style="list-style-type: none"> a) 16 m – dla zabudowy wolnostojącej, b) 12 m – dla zabudowy bliźniaczej, c) 8 m – dla zabudowy szeregowej; - dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów
Lokalizacja budynków WARUNKI KSZTAŁTOWANI A ZABUDOWY	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej; - możliwość realizacji budynków mieszkalnych w formie budynków wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej; - możliwość realizacji usług w formie oddzielnych budynków lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych; - 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; - ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych; - ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w pałecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni; - ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w pałecie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie materiałów w

	odcieniach czerwieni; - zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding; - zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych
WSKAŹNIKI ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. wskaźnik intensywności zabudowy -0,6 2. maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 oraz poddasze użytkowe 3. maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 12 m 4. maksymalna wysokość elewacji frontowej – 8 m 5. maksymalna wysokość posadowienia parteru -0,6 m 6. minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% 7. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce – 40% 8. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 600 m² 9. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 300m² 10. maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm 11. minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 25%, dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych KDG

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 ok. 1,5, natomiast w planie miejscowym maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6,
- liczby kondygnacji nadziemnych: przewiduje się 3 kondygnacje nadziemne, w planie miejscowym dopuszczone są 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- wysokości zabudowy – przewiduje się wysokość do 15 m, natomiast w planie miejscowym dopuszczona jest wysokość do 12,0 m,
- maksymalnej wysokości elewacji frontowej – przewiduje się wysokość elewacji do 10 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. Studium przewiduje na tych terenach rozwój stref intensywnej zabudowy mieszkaniowej jedno-, wielorodzinnej i usługowej.

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, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości. W studium wysokość zabudowy została określona na 3 kondygnacje i 15 m.

Orzecznictwo sądów administracyjnych jednoznacznie wskazuje, że termin „brak sprzeczności” oznacza słabszy stopień związania, niż „zgodność” z ustaleniami studium (por. wyroki NSA: z dnia 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08, z dnia 27 września 2007 r., sygn. akt II OSK 1028/07). Warunek art. 5 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), aby inwestycja nie była sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie oznacza więc konieczności zapewnienia pełnej zgodności z ustaleniami studium.

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) zawiera regulacje

dotyczące standardów w zakresie wysokości zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych. Regulacje te byłyby zbędne, gdyby wymagana była zgodność inwestycji mieszkaniowych z ustaleniami studium w zakresie wysokości zabudowy. Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 Ustawy, budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców, nie mogą być wyższe, niż 4 kondygnacje nadziemne, zgodnie zaś z art. 17 ust. 7 Ustawy, jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W przypadku planowanej inwestycji, w odległości do 500 m znajdują się budynki mieszkalne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych - przy ul. Partyzantów 14, 15, 16, przy ul. Spokojnej 2b, 2c, 2d, 2e, przy ul. Międzyrzeckiej 15a, 15b, 58, przy ul. Kościelnej 5, przy ul. Nowopijarskiej 11, 16, przy ul. Stawki 2, 4, przy ul. Doktora Dmocha 5, 7, przy ul. Staropijarskiej 5. Maksymalna wysokość budynków objętych planowaną inwestycją mieszkaniową wynosi więc 5 kondygnacji, zgodnie z art. 17 ust. 7 Ustawy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest w pełni zgodna z ustaleniami studium w zakresie funkcji zabudowy, parametrów powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy a także wymaganej liczby miejsc postojowych.

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:

2.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 54 osób (określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy). 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 4 osoby. Przewiduje się, że trzy szkoły podstawowe znajdujące się w okolicy są w stanie przyjąć 4 nowych uczniów;

2.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), w odległości ok. 1 500 m przedszkole Koala (ul. Przemysłowa 22). Planowana liczba mieszkańców określona zgodnie z art. 17 ust. 9 Ustawy, wyniesie do 54 osób. 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej to 2 osoby. Przewiduje się, że istniejące przedszkola w rejonie terenu planowanej inwestycji są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne 2 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 m² (wymagana powierzchnia przy 54 mieszkańcach to 214 m²) – 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 do 3 kondygnacji nadziemnych – spełniony jest zatem warunek art. 17 ust. 6 pkt 1 Ustawy;

5. Zgodnie z art. 17 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), jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W przypadku planowanej inwestycji, w odległości do 500 m znajdują się budynki mieszkalne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych - przy ul. Partyzantów 14, 15, 16, przy ul. Spokojnej 2b, 2c, 2d, 2e, przy ul. Międzyrzeckiej 15a, 15b, 58, przy ul. Kościelnej 5, przy ul. Nowopijarskiej 11, 16, przy ul. Stawki 2, 4, przy ul. Doktora Dmocha 5, 7, przy ul. Staropijarskiej 5. Maksymalna wysokość budynków objętych planowaną inwestycją mieszkaniową wynosi więc 5 kondygnacji, zgodnie z art. 17 ust. 7 Ustawy. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową będą miały do 3 kondygnacji nadziemnych – spełniony jest zatem warunek art. 17 ust 7 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



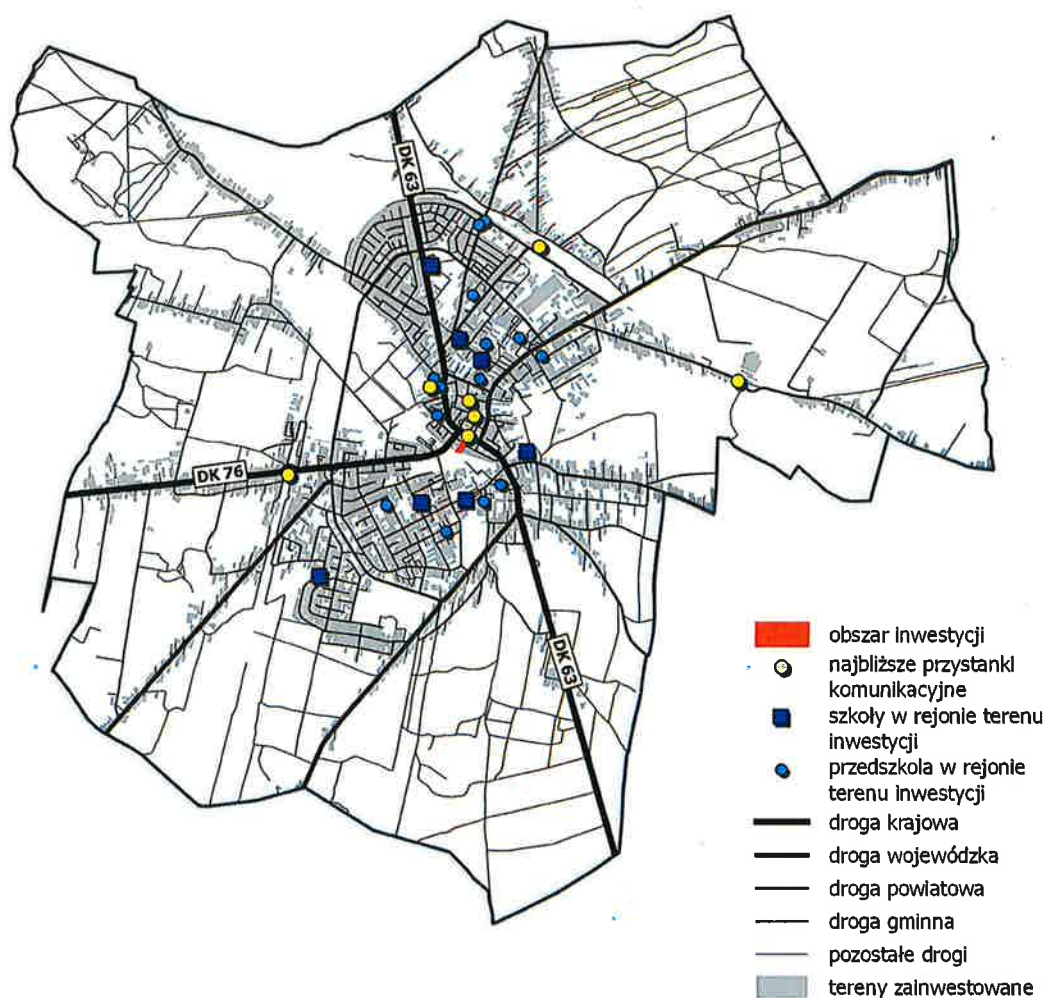
1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

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.

Budynek zlokalizowany w pierzei od ul. Browarnej ukształtowany jest w nawiązaniu do tkanki historycznej. Nowe skrzydło, usytuowane w głębi działki, nie jest powiązane przestrzennie z ciągami ulic tworzących historyczną siatkę zabytkowej struktury urbanistycznej miasta. Planowane nowe skrzydło budynku będzie powiązane przestrzennie z parkiem miejskim ukształtowanym we współczesnej kompozycji.

Przewiduje się w ramach planowanej inwestycji adaptację istniejącego budynku dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz realizację nowego skrzydła budynku wielorodzinnego o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, 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 do trzech kondygnacji nadziemnych. Kondygnacja parteru budynku z częścią usługową nieco wyższa od pozostałych kondygnacji. Przekrycie dachem wielospadowym z oknami połaciowymi, wariantowo przewiduje się częściowe przekrycie stropodachem. Kolorystyka stonowana: wykończenie w odcieniach bieli, beżu, szarości, brązu z elementami stolarki w barwach ciemnych lub naturalnego drewna. Wysokość zabudowy do 15 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 54 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

18.09.2018
Prezes Zarządu
Miejscowa Małgorzata Prochniewicz
M2 Invest Sp. z o.o.
ul. Wyszynskiego 12/10
21-400 Łuków
REGON 363206051

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 wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa. Planowane nowe skrzydło nie będzie eksponowane od strony drogi publicznej gminnej – od strony ulicy Browarnej będzie przesłonięte budynkiem mieszkalno-usługowym. Planowana nowa część będzie natomiast widoczna z parku miejskiego.

6. Wizualizacja

Przykładowe wariantowe rozwiązania elewacji





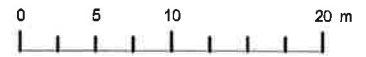









— granice obszaru inwestycji

skala 1: 500



orientacyjna wstępne rozwiązanie układu zabudowy

-  planowany zespół mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową
-  komunikacja wewnętrzna
-  miejsca postojowe

Agnieszka Rozenau-Rybowicz

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

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
Alicja Mądra-Próchniewicz

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



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: 664-24-17-712

PRZEWODNICZĄCY RADY
POŁUDNIOWEJ OKRĘGOWEJ IZBY
URBANISTÓW Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

dr inż. arch. Krzysztof Kafka

pieczęć POIU

pieczęć i podpis
Przewodniczącego Rady Okręgowej POIU

Alonek
**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Katowice, dnia 8 sierpnia 2014 r.



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.4424.118.2018

Łuków, 24 grudnia 2018 r.

M2 Inwestycje Sp. z o.o.
ul. Wyszyńskiego 12/10
21-400 Łuków

ZAŚWIADCZENIE

W odpowiedzi na wniosek M2 Inwestycje Sp. z o.o. z dnia 19.12.2018 r. o wydanie zaświadczenia w sprawie możliwości przyjęcia 5 uczniów oraz 2-3 dzieci do przedszkola - mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 8659 zlokalizowanej w Łukowie przy ul. Browarnej, 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.).

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Burmistrz Miasta
Piotr Nudowski