

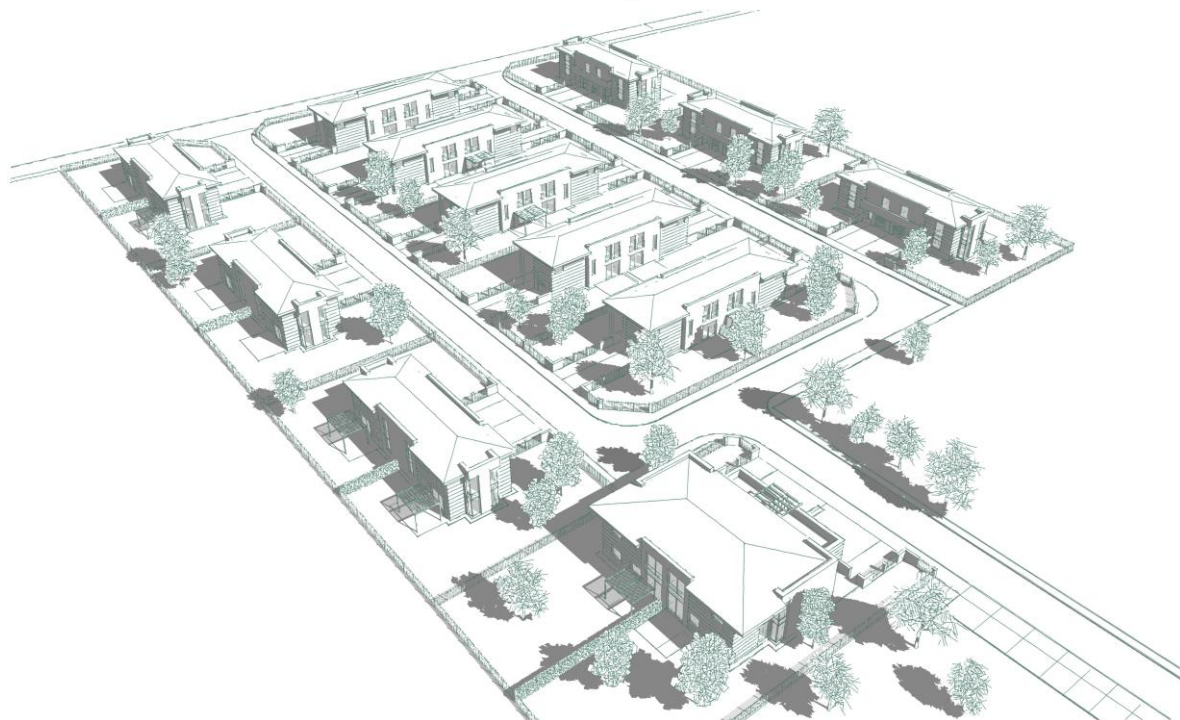
BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Elżbieta Mącik • adres: ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin
e-mail: em.lublin@wp.pl NIP: 712-187-54-51 REGON: 381801710 tel./fax. 81 534 40 30

EM

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

**BUDOWA OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH BLIŹNIACZYCH „ZA LASEM”
USYTUOWANYCH NA DZIAŁKACH
NR 648/10, 648/11, 648/12, 648/15 oraz części działek 648/13, 648/14
W MIEJSCOWOŚCI PRAWIEDNIKI, GMINA LUBLIN, POWIAT LUBELSKI,
WOJ. LUBELSKIE (teryt 060905_2, obręb 011 Prawiedniki)**



INWESTOR

Wide Development sp. z o.o.
ul. Górczewska 181 lok. 405m
01 – 459 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik
upr. bud. nr 1275/Lb/80

techn. Teresa Pilut

mgr inż. arch. Grzegorz Sidor

Lublin listopad 2021

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1.	Strona tytułowa	Str. 11
2.	Zawartość opracowania	Str. 12 - 13
3.	Kopia uprawnień projektantów i zaświadczenie przynależności do Izby	Str. 14 - 16
4.	Oświadczenie projektanta	Str. 17
5.	Dokumentacja formalno - prawna	
	Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej wydane przez Gminny Zakład Komunalny Głusk Sp. z o.o., Dominów, ul. Rynek 1, 20 – 388 Lublin, znak: GZK.W.246.2021 z dnia 13.08.2021 r.	Str. 18 - 20
	Odpowiedź Wójta Gminy Głusk na temat włączenia do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej w miejscowości Prawiedniki nak: RSiR.6723.51.2021 z dnia 16.08.2021 r.	Str. 21
	Warunki przyłączenia nr 21-C2/WP/04319 dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0.4 kV, znak 21-C2/S/04319 z dnia 10.08.2021 r.	Str. 22 - 24
	Decyzja lokalizację zjazdu publicznego z drogi powiatowej nr 2270L wydana przez Zarząd Dróg Powiatowych w Lublinie z siedzibą w Beżycach ul. Żeromskiego 3, 24 – 200 Beżyce, znak: DR.4333-174.BS z dnia 21.07.2021 r.	str. 25 - 27
6.	Opis techniczny	
	1. Przedmiot opracowania	Str. 28
	2. Podstawa opracowania	Str. 28
	3. Akty prawne	Str. 28
	4. Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna	Str. 28
	4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	Str. 28 - 29
	4.2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	Str. 30
	4.3. Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	Str. 30 - 31
	4.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	Str. 31
	4.5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	Str. 31
	4.6. Informacje podstawowe dotyczące planowanej inwestycji	Str. 31 - 33
	4.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej	Str. 33
	4.7.1. Zapotrzebowanie na wodę	Str. 33
	4.7.2. Sposób odprowadzenia ścieków	Str. 33
	4.7.3. Zapotrzebowanie na energię	Str. 33
	4.7.4. Ogrzewanie budynków	Str. 33
	4.7.5. Miejsca postojowe	Str. 33

	4.7.6. Zagospodarowanie odpadów	Str. 34
	4.7.7. Charakterystyka i wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko	Str. 34
	4.8. Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową	Str. 34
	4.8.1. Nieruchomości – inwestycja mieszkaniowa	Str. 34
	4.8.2. Nieruchomości – inwestycja towarzysząca	Str. 34
	4.9. Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1	Str. 35
	4.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb, nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A/3 „Koncepcji architektoniczno – urbanistycznej”	Str. 35
	4.11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Str. 35
	4.12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Str. 36
	4.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych	Str. 36 - 38
	4.14. Załączniki	Str. 38
	Część graficzna	
rys. nr A/1	Granice terenu objętego wnioskiem skala 1:500	Str. 39
rys. nr A/2	Koncepcja zagospodarowania terenu skala 1:500	Str. 40
rys. nr A/3	Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu skala 1:500	Str. 41
rys. nr A/4	Dom nr 1 i 1A skala 1:100	Str. 42
rys. nr A/5	Dom nr 2 i 2A skala 1:100	Str. 43
rys. nr A/6	Dom nr 3 i 3A rzut parteru skala 1:100	Str. 44
rys. nr A/7	Dom nr 3 i 3A rzut piętra skala 1:100	Str. 45
rys. nr A/8	Wizualizacja – widok na osiedle	Str. 46
rys. nr A/9	Wizualizacja – widok na osiedle	Str. 47
rys. nr A/10	Wizualizacja - Dom nr 1 i 1A widok od strony ulicy osiedlowej	Str. 48
rys. nr A/11	Wizualizacja – Dom nr 2 i 2A widok od strony ulicy osiedlowej	Str. 49
rys. nr A/12	Wizualizacja – Dom nr 3 i 3A widok od strony ulicy osiedlowej	Str. 50
	Mapa zasadnicza skala 1:500	Str. 51

Lublin 02.11.2021 r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) oświadczam, że:

Niniejsze opracowanie:

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH BLIŹNIACZYCH „ZA LASEM”

usytuowanych na działkach nr 648/10, 648/11, 648/12, 648/15 oraz części działek 648/13 i 648/14

w miejscowości Prawiedniki, gmina Lublin, powiat lubelski,

WOJ. LUBELSKIE (teryt 060905_2, obręb 011 Prawiedniki)

zostało wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i ma służyć celowi dla którego zostało wykonane.

Projektant

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

upr. bud. nr 1275/Lb/80

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczno – urbanistyczna dla projektowanego osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych „Za lasem” usytuowanego na działkach o numerach ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działce nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW) oraz części działek 648/13 i 648/14 w miejscowości Prawiedniki, gmina Lublin, powiat lubelski, woj. Lubelskie, oznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r. jako teren **M** – teren zabudowy mieszkaniowej.

2. Podstawa prawna

- Umowa z inwestorem
- Wizja lokalna

3. Akty prawne

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz.1496 z późniejszymi zmianami)

4. Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna

4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej - osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych „Za lasem” - położony jest na działkach nr 648/10, 648/11, 648/12, 648/15 oraz części działek 648/13 i 648/14 w miejscowości Prawiedniki, przy drodze powiatowej KDZ – P2270L łączącej od strony wschodniej miejscowość Mętów z ulicą Osmolicką od strony zachodniej.

W bezpośrednim sąsiedztwie ww. działek od strony wschodniej i zachodniej znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Od strony północnej ww. działki przylegają do drogi lokalnej prowadzącej wzdłuż lasu Dąbrowa, od strony południowej zaś do drogi powiatowej KDZ – P2270L, z której projektowany jest główny wjazd na teren osiedla „Za lasem”.

W zakresie struktury funkcjonalnej przedmiotowa inwestycja zakłada budowę 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, w tym:

- budynki 2 lokalowe – 2
- budynki 1 lokalowe – 22

Ogółem będzie to 26 lokali mieszkalnych. Domy mieszkalne bliźniacze zaprojektowano jako dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone, z garażem 1 stanowiskowym dla każdego lokalu.

Projekt obejmuje 3 rodzaje domów: **DOM 1, DOM 2 i DOM 3.**

DOM 1 – 1 LOKAL MIESZKALNY

Lokale mieszkalne – pół bliźniaka, w sąsiednich połówkach przylegają do siebie pomieszczeniami garażowymi.

Na parterze poza garażem i pomieszczeniem technicznym usytuowano wejście do budynku przez wiatrołap, w.c., klatkę schodową oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym.

Powierzchnia zabudowy – 88.74 m²

Powierzchnia użytkowa parteru – 64.40m²

Na piętrze budynku usytuowano klatkę schodową, hall, 1 sypialnię z łazienką oraz 3 sypialnie z łazienką ogólnodostępną.

Powierzchnia użytkowa piętra – 67.20 m²

Powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w wersji DOM 1 – 131.60 m²

Ilość lokali mieszkalnych w budynkach typu DOM 1 – 12

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 12 x 131.60 m² = 1 579.20 m²

DOM 2 – 1 LOKAL MIESZKALNY

Ze względu na usytuowanie w środkowej części terenu osiedla, do lokalu mieszkalnego wejście i wjazd do garażu są usytuowane w ścianie szczytowej budynku, a budynki przylegają do siebie częścią mieszkalną.

Na parterze oprócz garażu usytuowano wejście do budynku przez wiatrołap, oraz pomieszczenie techniczne, w.c. oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym i klatką schodową.

Powierzchnia zabudowy – 91.05 m²

Powierzchnia użytkowa parteru - 67.50 m²

Na piętrze budynku usytuowano klatkę schodową, hall, 1 sypialnię z łazienką oraz 2 sypialnie z łazienką ogólnodostępną.

Powierzchnia użytkowa piętra – 66.00 m²

Powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w wersji DOM 2 – 133.50 m²

Ilość lokali w budynkach typu DOM 2 – 10

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 10 x 133.5 m² = 1 335.00 m²

DOM 3 – 2 LOKALE MIESZKALNE

W budynkach typu DOM 3 projektowane są 2 lokale mieszkalne.

Na parterze usytuowano 2 garaże, pomieszczenia techniczne oraz wejścia do obu mieszkań.

W lokalu usytuowanym na parterze zaprojektowano wiatrołap, hall, 3 sypialnie, łazienkę, garderobę oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym.

Powierzchnia zabudowy – 160.56 m²

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego na parterze – 100.05 m²

Lokal usytuowany na piętrze posiada klatkę schodową, 3 sypialnie, łazienkę oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym i garderobą - schowkiem.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego na piętrze – 109.45 m²

Ilość lokali w budynkach typu DOM 3 – 2

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych

Parter 1 x 100.05 m² = 100.05 m²

Piętro 1 x 109.15 m² = 109.45 m²

Powierzchnia użytkowa 2 lokali w wersji DOM 3 – 209.50 m²

Ilość lokali w budynkach typu DOM 3 - 2

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 2 x 209.5 = 419.00 m²

ŁACZNIE POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI MIESZKALNYCH OSIEDLA „ZA LASEM” – 3 333.20 M²

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

Układ dróg wewnętrznych na terenie osiedla zaprojektowano w układzie północ – południe. Główny wjazd/wyjazd zaprojektowano od strony południowej z drogi powiatowej KDZ – P2270L. Na wysokości działki nr 648/15 droga rozwidła się tworząc podział na 3 strefy zabudowy.

Zabudowa terenu osiedla przewiduje od strony południowej usytuowanie 2 budynków bliźniaczych 2 lokalowych typu DOM 3, a po rozwidleniu dróg utworzenie 3 stref zabudowy:

- od strony wschodniej 6 budynków typu DOM 1
- w strefie środkowej zabudowa 10 budynkami typu DOM 2
- od strony zachodniej zabudowa 6 budynkami typu DOM 1

Drogi wewnętrzne posiadają szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m w pasie drogowym zrealizowane będą jezdnie szerokości 5.0 m z obustronnymi chodnikami w strefie zabudowy.

Zagospodarowanie terenu przewiduje dojazd do każdego domu drogą wewnętrzną szer. 8.0 m.

Działki, na których usytuowane będą domy mieszkalne mają powierzchnię wymaganą przez SUIKZP Gminy Głusk – dla działek dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum – 450 m² – i wynoszącą od 460 m² do 625 m².

Od strony dróg dojazdowych każda działka posiadać będzie podjazd do garażu oraz dojście do wejścia do budynku.

4.3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

W zakresie obsługi infrastruktury technicznej

Planowana inwestycja posiadać będzie:

- Przyłącza wodociągowe – w celu zasilenia w wodę planowanej inwestycji przebudowany zostanie odcinek sieci wodociągowej \varnothing 110 od miejsca połączenia z siecią \varnothing 160 (działka o nr ewid. 22/5 w m. Prawiedniki Kolonia) do wysokości działki nr ewid. 648/11 w m. Prawiedniki wraz z przepięciem do nowej sieci wszystkich istniejących przyłączy wodociągowych na tej trasie. Na projektowanym odcinku sieci wodociągowej przewidziane będą hydranty p.poż. usytuowane w granicach nieruchomości, w miejscu ogólnodostępnym.
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej trwają prace projektowe w zakresie projektu *Kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedrzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*. W pasie drogowym drogi powiatowej KDZ-P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 do którego po jego zrealizowaniu przyłączone zostaną objekty przedmiotowej inwestycji.
- Grzanie budynku poprzez instalację ogrzewania podłogowego, której źródłem będzie pompa ciepła powietrze – woda. Za pomocą wymiennika ciepła po stronie powietrza (parownik) z powietrza zewnętrznego odbierane jest ciepło. Przy wykorzystaniu energii elektrycznej (sprężarka) woda grzewcza jest nagrzewana w wymienniku ciepła po stronie wody (skraplacz) do temperatury zasilania. Za pomocą regulatora pompy ciepła i regulacji mocy, moc grzewczą pompy ciepła można zmiennie płynnie dopasowywać do wymaganego zapotrzebowania ciepła grzewczego
- Przyłącza energetyczne – przedmiotowa inwestycja zasilona będzie ze złącza kablowego umieszczonego przy granicy działki (bok A – B). Przy złączu zostanie ustawiony zestaw złącz licznikowych dla wszystkich budynków osiedla (26 odbiorców mieszkaniowych, oraz jeden układ pomiarowy dla administracji osiedla). Moc przyłączeniowa dla osiedla 535,00 kW (26 x 20 kW budynki mieszkalne + 15 kW administracja) zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-C2/s/04319 PGE Dystrybucja S.A. WLZ-ty zasilające budynki z tablic licznikowych zostaną

poprowadzone ziemią na normatywnej głębokości, oraz w normatywnych odległościach od innych instalacji. WLZ-ty zostaną wprowadzone do budynków w rurach zalanych w szlichcie posadzki, a następnie doprowadzone do głównych tablic TM. Projektowane złącze kablowo – pomiarowe ZP zostanie zainstalowane przy granicy działki nr ewid. 648.14 (bok A – B). jako obudowę zastosowana zostanie skrzynka izolacyjna, termoutwardzalna, IP44 z drzwiczkami zamykanymi na klucz patentowy, z prefabrykowanym fundamentem. Złącze i jego wyposażenie będzie zgodne ze standardami Dostawcy Energii.

Zakres powiązań w zakresie sieci uzbrojenia przedmiotowej inwestycji przedstawia rys. nr A/3

W zakresie obsługi komunikacyjnej

Drogi publiczne i wewnętrzne

- planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa KDZ – P2270L, działka nr 651/1 i 648/16 – jezdnia szerokości 5.5 m, spełniająca wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, łącząca się od strony wschodniej w miejscowości Mętów z drogą wojewódzką nr 835, od strony zachodniej z ul. Osmolicką
- na terenie inwestycji planuje się układ dróg wewnętrznych szerokości 8.0 m zapewniających dojazd do każdej działki jezdnią szerokości 5.0 m z obustronnymi chodnikami w strefie zabudowy

Drogi i dojazdy oznaczono na rysunku zagospodarowania terenu.

4.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie przewiduje się podziału na etapy planowanej inwestycji.

4.5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja komponuje się gabarytowo i przestrzennie z terenami otaczającymi.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, od strony wschodniej i zachodniej znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, jedno lub dwukondygnacyjna.

Od strony północnej ww. działki przylegają do drogi lokalnej prowadzącej wzdłuż lasu Dąbrowa, od strony południowej zaś do drogi powiatowej KDZ – P2270L, z której projektowany jest główny wjazd na teren planowanej inwestycji.

4.6. Informacje podstawowe dotyczące planowanej inwestycji

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej - osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych „Za lasem” - położony jest na działkach nr 648/10, 648/11, 648/12, 648/15 oraz części działek 648/13 i 648/14, teryt 060905_2, obręb 011 Prawiedniki, natomiast inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie w pasie drogi powiatowej KDZ – P2270L działka nr 651/1 i 648/16.

Granice terenu zostały pokazane na kopii mapy zasadniczej, rysunek nr A/1.

- wysokość budynków: niska do 12 m
- powierzchnia użytkowa lokali – 3 333.20 m²
- powierzchnia terenu inwestycji – 15 116 m²
- powierzchnia zabudowy – 2 296.50 m² – 15.20%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 7 989.50 m² – 52.85%
- powierzchnia terenu utwardzonego (drogi, chodniki, miejsca postojowe) – 4 480.00 m² – 29.64%
- jedno miejsce w garażu na każdy lokal mieszkalny

Powierzchnia użytkowa lokali

Lp.	rodzaj domu	Powierzchnia użytkowa 1 lokalu				Ilość mieszkań szt.	garaż m ²	pom. techn. m ²	pow. mieszk. m ²	ogółem pow. m ²
		garaż m ²	pom. techn. m ²	pow. mieszk. m ²	razem m ²					
1.	DOM 1	17.00	4.70	109.90	131.60	12	204.00	56.40	1 318.80	1 579.20
2.	DOM 2	18.40	4.80	110.30	133.50	10	184.00	48.00	1 103.00	1 335.00
3.	DOM 3									
	parter	18.35	4.80	76.90	100.05	2	36.70	9.60	153.80	200.10
	piętro	18.35	4.80	86.30	109.45	2	36.70	9.60	172.60	218.90
	Razem powierzchnia	461.40	123.60	2 748.20	3 333.20					

Przykładowe bilanse terenu dla poszczególnych typów domów dla powierzchni minimalnej działki

Przykładowy bilans terenu dla DOMU 1		
Działka powierzchnia minimalna	450.00 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	88.74 m ²	19.72 %
Powierzchnie utwardzone: chodniki, dojazd	51.50 m ²	11.45 %
Powierzchnia biologicznie czynna	309.76 m ²	68.83 %

Przykładowy bilans terenu dla DOMU 2		
Działka powierzchnia minimalna	450.00 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	91.05 m ²	20.23 %
Powierzchnie utwardzone: chodniki, dojazd	68.00 m ²	15.11 %
Powierzchnia biologicznie czynna	290.95 m ²	64.66 %

Przykładowy bilans terenu dla DOMU 3		
Działka powierzchnia minimalna	450.00 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	160.56 m ²	35.68 %
Powierzchnie utwardzone: chodniki, dojazd	89.00 m ²	19.78 %
Powierzchnia biologicznie czynna	200.44 m ²	44.54 %

Wg warunków studium

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% - **zgodność ze studium** - przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 44.54 do 68.83% powierzchni minimalnej działki.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej – 900 m², bliźniaczej – 450 m², szeregowej – 350 m², dla zabudowy zagrodowej – 1 500 m² – **zgodność ze studium** - wielkość wydzielonych działek planowanej inwestycji posiada powierzchnię od 460 m² do 625 m².
- Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki – **zgodność ze studium** - przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi od 19.72 do 35.68% powierzchni minimalnej działki.

Powierzchnia wydzielonych działek pod zabudowę bliźniaczą wynosi od 460 m² do 625 m².

Wstępny bilans terenu inwestycji

Teren inwestycji		
Działka nr 648/10	11 470.00 m ²	
Działka nr 648/11	702.00 m ²	
Działka nr 648/12	972.00 m ²	
Część działki nr 648/13	560.00 m ²	
Część działki nr 648/14	350.00 m ²	
Działka nr 648/15	1062.00 m ²	
Razem	15 116.00 m ²	100 %
Powierzchnia zabudowy	2 296.50 m ²	15.20 %
Powierzchnie utwardzone: chodniki, jezdnie	4 480.00 m ²	29.64 %
Powierzchnia biologicznie czynna na działkach	7 989.50 m ²	52.85 %
Teren zielony	350.00 m ²	2.31 %

4.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

4.7.1. Zapotrzebowanie na wodę

Zapotrzebowanie na wodę dla całej inwestycji mieszkaniowej określono na podstawie wydatku normatywnego z armatury stosowanej w lokalach mieszkalnych z założeniem dodatkowych zaworów czerpalnych oraz hydrantów zewnętrznych.

Hydrant pożarowy zewnętrzny usytuowany będzie w pobliżu wjazdu na teren inwestycji, w pasie drogowym drogi powiatowej.

Planowane zapotrzebowanie na wodę 312 m³/msc

4.7.2. Sposób odprowadzania ścieków

Ścieki komunalne odprowadzone zostaną do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe usytuowanych na każdej działce, dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnie.

Do chwili obecnej zrealizowano prace projektowe w zakresie projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*. W pasie drogowym KDZ (działka nr 651/1) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej $\varnothing 200$ do którego w przyszłości będą przyłączeni użytkownicy przedmiotowej inwestycji.

4.7.3. Zapotrzebowanie na energię

Moc przyłączeniowa dla osiedla 535.00kW zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-C2/s/04319 PGE Dystrybucja S.A.

4.7.4. Ogrzewanie budynków

Grzanie budynku poprzez instalację ogrzewania podłogowego, której źródłem będzie pompa ciepła powietrze – woda. Za pomocą wymiennika ciepła po stronie powietrza (parownik) z powietrza zewnętrznego odbierane jest ciepło. Przy wykorzystaniu energii elektrycznej (sprężarka) woda grzewcza jest nagrzewana w wymienniku ciepła po stronie wody (skraplacz) do temperatury zasilania. Za pomocą regulatora pompy ciepła i regulacji mocy, moc grzewczą pompy ciepła można zmiennie płynnie dopasowywać do wymaganego zapotrzebowania ciepła grzewczego

4.7.5. Miejsca postojowe

Dla planowanej inwestycji wg SUIKZP Gminy Głusk należy zapewnić 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Każdy lokal mieszkalny posiada garaż 1 stanowiskowy i tym samym warunki zawarte w SUIKZP Gminy Głusk są spełnione. Istnieje też możliwość parkowania na podjeździe do garażu na poszczególnych posesjach.

4.7.6. Zagospodarowanie odpadów

Odpady komunalne będą składowane na poszczególnych działkach w pojemnikach do segregacji odpadów. Odbiór i utylizacja odpadów prowadzona będzie na podstawie deklaracji złożonych przez mieszkańców poszczególnych lokali w Urzędzie Gminy Głusk przez specjalistyczną firmę zgodnie z gminnym harmonogramem.

4.7.7. Charakterystyka i wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, otoczenie i zdrowie ludzi. Planowane osiedle domów jednorodzinnych bliźniaczych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 213 poz. 1397) nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko i nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Ścieki odprowadzone będą do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (perspektywicznie włączenie do projektowanej kanalizacji sanitarnej), wody opadowe będą odprowadzane na tereny nieutwardzone poszczególnych działek, brak uciążliwości w aspekcie powietrza, brak emisji wibracji ani innych zakłóceń).

4.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

4.8.1. Nieruchomości – inwestycja mieszkaniowa

Dla działek na których ma być zlokalizowana planowana inwestycja mieszkaniowa Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1S/00028219/7 w której zawarto dane:

Powiat: lubelski

Jednostka ewidencyjna 060905_2 Głusk

Obręb: 0011 Prawiedniki

Numery działek:

648/10, 648/11, 648/12, 648/15 oraz częściowo działki 648/13 i 648/14

Powierzchnia 15 116 m²

Księga wieczysta: LU1S/00028219/7

Prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku

Działki oznaczone zostały na rysunku A/1 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej

4.8.2. Nieruchomości – inwestycja towarzysząca

Dane dla nieruchomości na których ma być zlokalizowana inwestycja towarzysząca

Powiat: lubelski

Jednostka ewidencyjna 060905_2 Głusk

Obręb: 0011 Prawiedniki

Numery działek:

651/1, 648/16

Działki oznaczono na rysunku A/1 załącznika nr 1 do wniosku.

4.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1

Nie dotyczy

4.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A/2 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej

Sieci uzbrojenia terenu przechodzą przez działkę nr 651/1 i 648/16 – droga powiatowa KDZ – P2270L.

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

Działki na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa; nr ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działkach nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/13 i 648/14 oznaczone są w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3239 z 28 października 2015 r., jako tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez gwarancji standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej – zapis planu **RM** z drogą wewnętrzną KDW, dla których ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1 500 m² (- 15%) chyba, że na rysunku planu pokazano inaczej – **niezgodność z MPZP** – wielkość działek planowanej inwestycji posiada powierzchnię od 460 m² do 625 m².
- Forma zabudowy wolno stojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być zrealizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu – **zgodność z MPZP** – forma zabudowy wolno stojąca, dwukondygnacyjna, bez poddasza użytkowego i bez podpiwniczenia.
- Pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym, lub dachem płaskim (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy gospodarczej z dachami jednospadkowymi) – **zgodność z MPZP** – zaprojektowano dachy kopertowe o nachyleniu połaci 15°.
- Poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1.0 m od poziomu terenu przy wejściu – **zgodność z MPZP** – poziom podłogi parteru zaprojektowano na poziomie 0.10 do 0.15 m nad poziomem terenu.
- Wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki – **zgodność z MPZP** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi od 19.72 do 35.68% powierzchni minimalnej działki.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30% – **zgodność z MPZP** – w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 44.54 do 68.38% powierzchni minimalnej działki.
- Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych – **zgodność z MPZP** – na terenie przeznaczonym pod przedmiotową inwestycję nie ma obiektów istniejących i gospodarczych przeznaczonych do adaptacji, modernizacji czy przebudowy.

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

Działki na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa; nr ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działce nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW) oraz części działek 648/13 i 648/14 zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r. położone są na terenach oznaczonych jako „M” dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) oraz zabudowa zagrodowa – **zgodność ze studium** – zaprojektowano budynki mieszkalne jednorodzinne jedno i dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej w ilości: 2 budynki dwulokalowe i 22 budynki jednolokalowe, w sumie osiedle będzie posiadało 26 lokali mieszkalnych,
- Dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzonej i naturalnej, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy – **zgodność ze studium** – na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wydzielono działki pod zabudowę mieszkaniową.
- Maksymalna wysokość zabudowy – 11 m – **zgodność ze studium** – wysokość projektowanych budynków w planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przekroczy 9.00 m.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% - **zgodność ze studium** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 44.54 do 68.38% powierzchni minimalnej działki.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej – 900 m², bliźniaczej – 450 m², szeregowej – 350 m², dla zabudowy zagrodowej – 1 500 m² – **zgodność ze studium** - wielkość wydzielonych działek planowanej inwestycji posiada powierzchnię od 460 m² do 605 m².
- Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki – **zgodność ze studium** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi od 19.72 do 35.68% powierzchni minimalnej działki.
- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny - **zgodność ze studium** – każdy projektowany lokal mieszkalny posiada garaż 1 stanowiskowy, oprócz tego istnieje możliwość parkowania na podjeździe do garażu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r.

4.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496, z 2019 r. poz. 630, 1309, 1696). Planowana inwestycja lokalizowana jest na terenie posiadającym infrastrukturę istniejącą.

Planowana inwestycja:

- posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa KDZ – P2270L, działka nr 651/1 i 648/16 – droga szerokości jezdni 6.0 m, spełniającej wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, łącząca się od strony wschodniej w miejscowości Mętów z drogą wojewódzką nr 835, od strony zachodniej z ul. Osmolicką – **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy**
- posiada zapewniony dostęp do przebudowanej sieci wodociągowej w 160 zlokalizowanej po południowej stronie pasa drogowego drogi powiatowej KDZ – P2270L - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy**
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej realizowane są prace projektowe w zakresie projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*. W pasie drogowym drogi powiatowej KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 6438/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 do którego w przyszłości będzie można przyłączyć użytkowników przedmiotowej inwestycji - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy**
- dostęp do sieci elektroenergetycznej z sieci nn zlokalizowanej w pasie drogi powiatowej KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) od strony południowej terenu przeznaczonego pod inwestycję - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy**
- planowana inwestycja mieszkaniowa posiada dostęp do przystanku komunikacyjnego w odległości mniejszej niż 1000 m. Drogą powiatową KDZ – P2270L będzie trasa komunikacji busami na trasie Nowiny – Kliny posiadająca przystanki w miejscowości Prawiedniki – jeden w pobliżu Rurgazu, drugi w rejonie działek nr 648/16 i 650. Linię obsługuje firma transportowa „Usługi Transportowe Przewóz Osób Zbigniew Paszkowski, ul. Okulickiego 23/23, 21 0 040 Świdnik”.
Planowana inwestycja posiada również pośredni dostęp do przystanku komunikacyjnego w oparciu o infrastrukturę istniejącą na ul. Osmolickiej – przystanek Prawiedniki 04 – w odległości około 2.5 km od osiedla. Kursuje tam autobus nr 725, który dojeżdża do Zemborzyc Górnych, a stamtąd autobusami nr 8, 25 i 78 można dojechać do centrum Lublina, ulicą Osmolicką będzie trasa komunikacji busami na trasie Lublin – Bychawa. – **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy**
- planowana inwestycja znajduje się w odległości około 2.5 km od Zespołu Szkolno - Wychowawczego w Prawiednikach (odległość nie przekracza 3 000 m) - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy**
- spełnia warunki w zakresie możliwości wychowania przedszkolnego dzieciom w liczbie nie mniejszej niż 3.5% planowanej liczby mieszkańców w oparciu o infrastrukturę istniejącą - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy** – powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta Gminy Głusk
- spełnia warunki w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców planowanej liczby mieszkańców w oparciu o infrastrukturę istniejącą - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy** – powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta Gminy Głusk
- planowany zespół zabudowy jednorodzinnej ma zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji – Zalew Zemborzycy, Las Dąbrowa - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy**
- budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Planowana inwestycja to budynki mieszkalne jednorodzinne o

dwóch kondygnacjach nadziemnych - **spełnione wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 6 ustawy**

- planowana liczba mieszkańców obliczona wg art.17 ust. 9 ustawy została ustalona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² tj. $3\ 333.20 : 28 = 119$ osób - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy**

4.14. Załączniki:

- decyzja o nadaniu uprawnień w specjalności architektonicznej
- zaświadczenie o przynależności do okręgowej izby architektów
- oświadczenie projektanta
- rys. nr A/1 granice terenu objętego wnioskiem 1:500
- rys. nr A/2 koncepcja planu zagospodarowania terenu 1:500
- rys. nr A/3 powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu 1:500
- wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej
- mapa zasadnicza 1:500