

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

**NAZWA
INWESTYCJI:**

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWO - BIUROWĄ ORAZ PODZIEMNYMI
MIEJSCAMI POSTOJOWYMI

Obiekt:

BUDYNEK WIELORODZINNY

Adres:

Dominów gm. Głusk
dz. nr ewid. 158/23

Inwestor:

MULTIMEL Dariusz Gałań,
Dominów 130A, 20-388 Lublin



stanowisko	imię i nazwisko	nr upr.	podpis
architekt	mgr inż. arch. Radosław Kosikowski	Upr. bud. 101/LBOKK/2012w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	

Lublin, marzec 2021

Oświadczam, że niniejsze opracowanie zostało wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i ma służyć celowi dla którego zostało wykonane

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot, podstawa opracowania	3
1.1.	Przedmiot opracowania	3
1.2.	Podstawa opracowania	3
1.2.1.	Materiały podstawowe	3
1.2.2.	Akty prawne	3
2.	Koncepcja Urbanistyczno-architektoniczna	3
2.1.	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu,	3
2.2.	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów	4
2.3.	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;	4
2.3.1.	Sieci uzbrojenie terenu:	4
2.3.2.	Drogi publiczne i wewnętrzne:	5
2.4.	Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;	5
2.5.	Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi;	5
2.6.	Informacje podstawowe dot. planowanej inwestycji;	5
2.7.	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej;	6
2.7.1.	Zapotrzebowanie na wodę;	6
2.7.2.	Sposób odprowadzania ścieków;	7
2.7.3.	Zapotrzebowanie na energię;	7
2.7.4.	Zapotrzebowanie na gaz;	7
2.7.5.	Miejsca postojowe;	8
2.7.6.	Zagospodarowanie odpadów;	8
2.7.7.	Charakterystyka i wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko;	8
2.8.	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;	8
2.8.1.	nieruchomości - Inwestycja mieszkaniowa	8
2.8.2.	Nieruchomości - Inwestycja towarzysząca	9
2.8.3.	Nieruchomości na których ma być lokalizowana inwestycja towarzysząca:	9
2.9.	Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych w stosunku do których decyzja pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej na wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1	10
2.10.	Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb, nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do niniejszego wniosku:	10
2.11.	Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;	10
2.12.	Zgodność z ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;	11
	„MU” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrum gminnego;	11
	„ZP” tereny zieleni urządzonej oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę);	11
2.13.	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji	12
3.	Załączniki	14
3.1.	Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej	15
3.2.	Zaświadczenie o przynależności do okręgowej izby architektów	16
3.3.	Protokoły z przeprowadzenia przeglądu i pomiarów hydrantów naziemnych	17
3.4.	Rys. A-01 Granice terenu objętego wnioskiem w skali 1:500	19
3.5.	Rys. A-01.1 Granice terenu objętego wnioskiem w skali 1:1000	20
3.6.	Rys. A-02 Plan zagospodarowania terenu w skali 1:500	21
3.7.	Rys. A-02.1 Plan zagospodarowania terenu w skali 1:1000	22
3.8.	Rys. A-03 Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w skali 1:500	23
3.9.	Rys. A-04 Wizualizacja planowanej inwestycji wielorodzinnej	24
3.10.	Rys. A-05 Analiza przesłania	25
3.11.	Mapa zasadnicza w skali 1:1000	26

1. PRZEDMIOT, PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo - biurową oraz podziemnymi miejscami postojowymi zlokalizowanego na działce nr 158/23 obręb Dominów, oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako tereny **MN/U – D12**.

1.2. Podstawa opracowania

1.2.1. Materiały podstawowe

- Umowa z inwestorem
- Wizja lokalna

1.2.2. Akty prawne

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

2. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

Teren inwestycji położony jest na działce nr ew. 158/23 w m. Dominów przy drodze gminnej Dominów – Żabia Wola, od strony wschodniej działka przylega do ul. Pięknej, od strony południowej do drogi dojazdowej gminnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej, od strony północnej wzdłuż nowego centrum Gminy Głusk dominują budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnnej z usługami na parterze, od strony południowej sąsiedztwo stanowi działka niezabudowana z przeznaczeniem w planie pod zabudowę wielorodzinną. Od zachodu wzdłuż drogi gminnej przeważają tereny niezabudowane przeznaczone pod działalność usługową, w tym usługi publiczne oraz w odległości 70 m obiekty, urządzenia sportowe i rekreacyjne. Od strony wschodniej występują dwa rzędy budynków w zabudowie szeregowej mieszkalnej z możliwością wprowadzenia nieuciążliwych usług.

W zakresie struktury funkcjonalnej przedmiotowa inwestycja zakłada realizację jednego obiektu o funkcji mieszkalnej wielorodzinnnej z częścią usługowo – biurową z podziemnymi miejscami postojowymi, zaklasyfikowanego jako budynek niski do 15 m wysokości (**wysokość projektowanego budynku 12 m**). Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu zgodnie z warunkami terenowymi na planie litery „C” wzdłuż drogi gminnej Dominów – Żabia Wola, pozostałymi bokami wzdłuż drogi dojazdowej na działce 158/44 oraz wzdłuż działki 158/20 i 158/22.

Zagospodarowanie terenu inwestycji przewiduje ze wszystkich stron budynku wykonanie uporządkowanej zieleni w postaci trawników z możliwością nasadzeń, od strony wschodniej zaplanowano otwarty „dziedziniec” z dojściem pieszym oraz drogą dojazdową do miejsc postojowych naziemnych. Pozostała część „dziedzińca” projektowana jako uporządkowana zieleń mająca na celu stworzenie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Od strony zachodniej zlokalizowano teren zielony z nasadzeniami drzew, zgodnie z planem zagospodarowania terenu. W celu minimalizacji oraz ograniczenia transportu indywidualnego na ulicy Pięknej wjazd do miejsc postojowych podziemnych zlokalizowano od strony zachodniej. Do budynku zapewniony będzie dostęp dla osób niepełnosprawnych za pośrednictwem dojść pieszych bezpośrednio z poziomu terenu, natomiast do pozostałych kondygnacji za pomocą wind.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Na kondygnacjach nadziemnych przewiduje się realizowanie głównie funkcji mieszkalnej z częścią usługowo - biurową. Na kondygnacji podziemnej zlokalizowane będą miejsca postojowe podziemne, pomieszczenia techniczne niezbędne do obsługi podstawowych funkcji obiektu oraz komórki lokatorskie.

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

Inwestycja zakłada realizację na działce jednego budynku o funkcji podstawowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości. Budynek usytuowany zgodnie z warunkami terenowymi na planie litery „C” nawiązywał będzie bezpośrednio do układu kompozycyjnego obiektów zlokalizowanych przy ul. Rynek oraz stanowił będzie bezpośrednie domknięcie całego układu zabudowy wzdłuż nowego centrum gminy Głusk. Architektura obiektu zarówno kolorystycznie oraz w postaci detali bezpośrednio nawiązuje do sąsiadujących budynków w związku z czym stanowi jednolitą i spójną strukturę zabudowy. Obiekt będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny miejscowej zabudowy oraz poprzez dopasowanie wysokościowe stanowił będzie spójną kompozycję centrum miejscowości z dalszą zabudową wielorodzinną.

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

2.3.1. Sieci uzbrojenie terenu

- Sieć kanalizacja sanitarna oraz sieć gazowa zlokalizowane są na przedmiotowej działce nr ew. 158/23.
- Sieć wodociągowa zlokalizowana jest w pasie drogi gminnej 112508L na działce nr ew. 158/2 przylegającej od strony zachodniej do przedmiotowej działki nr ew. 158/23,
- Sieć kanalizacji deszczowej oraz sieć energetyczna zlokalizowane są w pasie drogi dojazdowej gminnej na działce o nr ew. 158/44 przylegającej od strony południowej do przedmiotowej działki nr ew. 158/23 oraz w pasie drogowym ul. Pięknej dz. nr 158/13.

Zakres powiązań przedstawia rys. A-03.

2.3.2. Drogi publiczne i wewnętrzne

- działka na której planowana jest inwestycja z trzech stron ma dostęp do dróg publicznych, od strony wschodniej ul. Piękna, południowej droga dojazdowa gminna działka nr ew. 158/44, zachód droga gminna 112508L Dominów – Żabia Wola.
- dojście piesze do projektowanego budynku oraz wjazd na dziedziniec realizowany będzie od ul. Pięknej
- wjazd do miejsc postojowych podziemnych realizowany będzie z drogi gminnej 112508L Dominów – Żabia Wola
- na terenie działki planuje się drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych, drogi te spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej z zachowaniem odpowiednich szerokości, promieni skrętów, odległości od projektowanego budynku oraz nachylenie podłużne

W/w elementy oraz drogi i dojazdy oznaczono na planie zagospodarowania terenu.

2.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie przewiduje się podziału na etapy realizacji przedmiotowej inwestycji.

2.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja ze względu na swój architektoniczny charakter komponuje się gabarytowo i przestrzennie z terenami otaczającymi w szczególności z sąsiadującą zabudową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż ul. Rynek oraz z planowaną zabudową wielorodzinną od strony południowej.

2.6. Informacje podstawowe dotyczące planowanej inwestycji

Teren objęty niniejszym opracowaniem dla inwestycji mieszkaniowej z częścią usługowo – biurową jest to działka nr 158/23 obręb Dominów, natomiast inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie w pasie drogi dojazdowej gminnej (działki 158/44) oraz w pasie drogi gminnej 112508L (działki 158/2) oraz w pasie drogowym ul. Pięknej dz. nr 158/13. Granice zostały oznaczone na kopii mapy zasadniczej zgodnie z rys. A-01.1

- Wysokość budynku: budynek niski do 12m,
- minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań (wszystkich) – 4245 m²,
- maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (wszystkich) – 5055 m²,
- minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-biurowych (wszystkich) – 45 m²,
- maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-biurowych (wszystkich) 255 m²,
- minimalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 25,00 m²,
- maksymalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 90,00 m²,
- minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-biurowych – 20,00 m²,
- maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-biurowych – 90,00 m².
- minimalna liczba lokali mieszkalnych - 70;
- maksymalna liczba lokali mieszkalnych – 100;
- minimalna liczba lokali usługowo-biurowych – 1;
- maksymalna liczba lokali usługowo-biurowych – 5;

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań – **planowana inwestycja spełnienia wymogi o których mowa w art. 3 ustawy** z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496 z późniejszymi zmianami).

- Powierzchnia terenu inwestycji: 6332 m²,
- Powierzchnia zabudowy: do 2391,23 m²,
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - w obszarze ZP – 60%,
 - w obszarze MU – 20%,
- Maksymalna powierzchnia terenu utwardzonego w obszarze MU: 950,48 m²

Działka nr 158/23 jest to obecnie nieruchomość gruntowa niezabudowana, sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż przyległych ulic i dróg gminnych w związku tym nie przewiduje się zmian w sposobie uzbrojenia terenu.

2.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

2.7.1. Zapotrzebowanie na wodę

Zapotrzebowanie na wodę dla całego obiektu określono na podstawie wydatku normatywnego z armatury stosowanej w lokalach z założenie dodatkowych zaworów czerpalnych oraz hydrantów wewnętrznych.

Hydranty pożarowe zewnętrzne znajdują się przy granicy działki 158/23 od strony wschodniej i zachodniej, odległość każdego z nich nie przekracza 75 m od chronionego budynku.

Tabela nr 1. Zestawienie armatury

Rodzaj armatury	Q _{norm} [dm ³ /s]	Ilość lokali (max)	Q
miska ustępowa	0,13	105	14
pralka automatyczna	0,25	100	25
zmywarka do naczyń	0,15	100	15
bateria czerpalna do umywalk	0,15	105	16
bateria czerpalna do zlewozmywaków	0,15	105	16
bateria natryskowa	0,30	100	30
zawór czerpalny DN15	0,3	5	1,5
hydrant wewnętrzny DN33	1,5	5	7,5
		ΣQ	125

Planowane zapotrzebowanie na wodę dla w/w ilości armatury czerpalnej wg PN-92/B-01706 wyniesie **q = 3,96 dm³/s**.

2.7.2. Sposób odprowadzania ścieków

Ścieki komunalne zostaną odprowadzone za pomocą przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej ks200 zlokalizowanej przy drodze gminnej Dominów-Żabia Wola.

Tabela nr 1. Zestawienie wartości równoważników odpływów

Rodzaj armatury	Odpływ jednostkowy	Ilość mieszkań (max)	Σ (dm ³ /s)
miska ustępowa	2,0	105	210
pralka automatyczna	1,5	100	150
zmywarka do naczyń	0,8	100	80
bateria czerpalna do umywalek	0,5	105	53
bateria czerpalna do zlewozmywaków	0,8	105	84
bateria natryskowa	0,8	100	80
		ΣAWs	657

Wydatek obliczeniowy dla instalacji kanalizacji wg PN-92/B-01707 wyniesie **$Q_{obl} = 12,81 \text{ dm}^3/\text{s}$** .

2.7.3. Zapotrzebowanie na energię

Planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną dla całego obiektu ustalono na podstawie Prenormy SEP o numerze P SEP-E-0002 przy założeniu, iż każdy lokal posiada centralne zaopatrzenie w ciepłą wodę (własny kocioł grzewczy).

$P_{M1} = 12,5 \text{ kW}$ – moc zapotrzebowana dla pojedynczego lokalu z własny kotłem gazowym

$k = 0,086$ – współczynnik jednoczesności

$n = 105$ – liczba lokali

$P_w = 12,5 \times 0,086 \times 105 = 112,87 \text{ kVA}$

Obliczeniowa moc szczytowa dla całego obiektu wynosi **112,87 kVA**.

2.7.4. Zapotrzebowanie na gaz

Zapotrzebowanie na gaz dla planowanego obiektu oszacowano na podstawie liczby odbiorców z uwzględnieniem współczynnika jednoczesności wykorzystania dla budynków wielorodzinnych.

$Q_1 = 1,20 \text{ m}^3/\text{h}$ – nominalne zużycie gazu kuchenki gazowej 4 – palnikowej

$Q_2 = 1,00 \text{ m}^3/\text{h}$ – nominalne zużycie gazu kotła gazowego dwufunkcyjnego o mocy 6 kW

$Q_{\cdot Q1} = (1,20 + 1,00) \times 100 + 1,00 \times 5 = 225 \text{ m}^3/\text{h}$

$f_{100} = 0,091$ - współczynnik jednoczesności zużycia gazu do celów komunalnych

$Q_{max} = 225 \times 0,091 = 20,47 \text{ m}^3/\text{h}$

Szacowane chwilowe zużycie gazu dla obiektu szacuje się na **20,47 m³/h**.

2.7.5. Miejsca postojowe

Dla planowanego obiektu zgodnie z przedstawionym planem zagospodarowania terenu planuje się wykonanie od 20 do 26 miejsc postojowych zewnętrznych oraz od 70 do 100 miejsc postojowych zlokalizowanych na poziomie – I budynku w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. W związku z powyższym zapewnione jest min 1 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal.

2.7.6. Zagospodarowanie odpadów

Powstałe w trakcie użytkowania budynku odpady komunalne nie sklasyfikowane jako niebezpieczne, będą składowane w 6 pojemnikach 1100 l do zbierania niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych, oraz w przestrzeni 31 m³ przeznaczonej na selektywną zbiórkę odpadów lokalizowanych w wiacie śmietnikowej usytuowanej na terenie nieruchomości. Odbiór i utylizacja odpadów prowadzona będzie na podstawie deklaracji złożonych przez mieszkańców obiektu w Urzędzie Gminy Głusk przez wyspecjalizowaną firmę zgodnie z gminnym harmonogramem. Wiatę śmietnikową dobrano zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Głusk z dnia 5 maja 2020 r. (Załącznik do Uchwały Rady Gminy Głusk NR XIX/167/20 § 8 pkt 1 i 2), dla planowanej liczby mieszkańców ustalonej zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z 2019 r. poz. 630, 1309, 1696.). Dla lokali usługowo – biurowych, na odpady przewiduje się 5 pojemniki 1100 l na poziomie -1 budynku.

2.7.7. Charakterystyka i wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, otoczenie i zdrowie ludzi. Budynek w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 213 poz. 1397) nie zaliczana jest do przedsięwzięć mogących w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko i nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej, wody opadowe na tereny nieutwardzone i do kanalizacji ogólnospławnej, brak uciążliwości w aspekcie powietrza, brak emisji wibracji ani innych zakłóceń).

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

2.8.1. nieruchomości - Inwestycja mieszkaniowa

Dla nieruchomości na której ma być zlokalizowany obiekt objęty planowaną inwestycją mieszkaniową Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr LU1S/00028011/9 w której zawarto dane:

Powiat: Lubelski

Jednostka ewidencyjna: 060905_2 Głusk

Obręb: 0004 Dominów

Numer działki: 158/23

Powierzchnia: 6332 m²

Księga wieczysta: LU1S/00028011/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku.

Działka została oznaczona na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

2.8.2. Nieruchomości - Inwestycja towarzysząca

Dla nieruchomości na których ma być zlokalizowana inwestycja towarzysząca Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1I/00195739/0, LU1S/00028011/9 w której zawarto dane j.n.:

Powiat: Lubelski

Jednostka ewidencyjna: 060905_2 Głusk

Obręb: 0004 Dominów

1. Księga wieczysta: LU1I/00195739/0

- Numer działki: 158/17 (po podziale 158/44)
- Numer działki: 158/13
- Numer działki: 158/2

2. Księga wieczysta: LU1S/00028011/9

- Numer działki: 158/23

prowadzone przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, Działki zostały oznaczona na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

2.8.3. Nieruchomości na których ma być lokalizowana inwestycja towarzysząca

- Numer działki: 158/17 (po podziale **158/44**) - Księga wieczysta: LU1I/00195739/0
– **przyłącze kanalizacji deszczowej** zlokalizowane w pasie drogi dojazdowej gminnej - działka nr 158/44 powstała w wyniku podziału działki nr 158/17 dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze LU1I/00195739/0 - oznaczono kolorem pomarańczowym na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

- Numer działki: **158/13** - Księga wieczysta: LU1I/00195739/0
– **przyłącze kanalizacji deszczowej** zlokalizowane w pasie drogi dojazdowej gminnej ul. Piękna dz. nr 158/13 - oznaczono kolorem pomarańczowym na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

- Numer działki: **158/2** - Księga wieczysta: LU1I/00195739/0
– **przyłącze wodociągowe** zlokalizowane w pasie drogi gminnej 112508L na działce nr ew. 158/2 - oznaczono kolorem niebieskim na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

- Numer działki: 158/17 (po podziale **158/44**) - Księga wieczysta: LU1I/00195739/0
– **przyłącze energetyczne** w pasie drogi dojazdowej gminnej działka nr 158/44 powstała w wyniku podziału działki nr 158/17 dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze LU1I/00195739/0 - oznaczono kolorem czerwonym na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do wniosku.

- Numer działki: 158/23 - Księga wieczysta: LU1S/00028011/9
– **Przyłącze kanalizacji sanitarnej** oraz **przyłącze gazowe** zlokalizowane są na przedmiotowej działce nr ew. 158/23.

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

- nie dotyczy

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb, nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A-01.1 załącznika nr 1 do niniejszego wniosku

- droga dojazdowa gminna działka nr ew. 158/44, obręb 0004 Dominów, powstała w wyniku podziału działki nr 158/17 dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze LU1I/00195739/0, podzielonej na działki nr 158/43 i 158/44
- droga dojazdowa gminna ul. Piękna działka nr ew. 158/13, obręb 0004 Dominów, KW nr LU1I/00195739/0,
- droga gminna 112508L Dominów – Żabia Wola działka o nr ew. 158/2, obręb 0004 Dominów, KW nr LU1I/00195739/0.

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

Działka nr 158/23 na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa, oznaczona jest w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą nr XXVII/171/08 Rady Gminy Głusk z dnia 30 września 2008r., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 126. poz. 2997 z 5 grudnia 2008r), jako tereny **MN/U – D12** dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- w granicach własności, może być zrealizowany program mieszkaniowy i usługowy (bez ograniczenia udziału powierzchni poszczególnych funkcji) lub program mieszkaniowy albo usługowy – **planowana inwestycja obejmuje program mieszkaniowy wielorodzinny z częścią usługowo-biurową**
- utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy – **zgodność z MPZP**
- pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci – **zgodność z MPZP**
- zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – **zgodność z MPZP**
- wysokość całkowita budynków nie może przekraczać III kondygnacji mieszkalnych, z których III może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu – **planowana inwestycja przewiduje budynek o trzech kondygnacjach mieszkalnych bez poddasza użytkowego**
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156) - od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m – **zgodność z MPZP**

- wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu – **zgodność z MPZP**
- obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji – **zgodność z MPZP**

2.12. Zgodność z ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

Działka nr 158/23 zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk położona jest na terenach oznaczonych jako „**MU**” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrum gminnego w części oraz „**ZP**” tereny zieleni urządzonej oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę) dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

„**MU**” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrum gminnego;

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych) – **zgodność ze studium**
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych – **zgodność ze studium**
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie – **zgodność ze studium**
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleni urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy – **zgodność ze studium**
- maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 11 m – **zgodność ze studium**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%, zaś dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej - 15% (dla zabudowy usług publicznych - 25%) – **zgodność ze studium**
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 900 m², bliźniaczej - 450 m², szeregowej - 350 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1500 m², dla zabudowy usługowej - 800 m² – **zgodność ze studium**
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki – **zgodność ze studium**

„**ZP**” tereny zieleni urządzonej oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę):

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej powinny mieć formę parków lub zieleńców – **zgodność ze studium**

- ustala się ochronę układu przestrzennego zabytkowego parku w Dominowie – **nie dotyczy**
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji, z wyjątkiem zabytkowego parku w Dominowie – **nie dotyczy**
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu – **zgodność ze studium**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60% – **zgodność ze studium**
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy – **zgodność ze studium**

Wobec powyższego należy stwierdzić, że planowana inwestycja w żadnym aspekcie nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr V/37/19 z dnia 24 stycznia 2019 r.

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

Planowana inwestycja będzie lokalizowana na terenie posiadającym infrastrukturę istniejącą.

Planowana inwestycja:

- posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - droga gminna 112508L Dominów – Żabia Wola, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych - **spełnienia wymogi o których mowa art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy,**
- posiada zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w oparciu o infrastrukturę istniejącą (wymaga wykonania jedynie przyłączy) - **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy,**
- posiada zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej w oparciu o infrastrukturę istniejącą (wymaga wykonania jedynie przyłącza) - **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy,**
- posiada zapewniony dostęp do przystanku komunikacyjnego w oparciu o infrastrukturę istniejącą - przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości mniejszej niż 500 m, odległość do szkoły podstawowej nie przekracza 3000 m – **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy,**
- spełnienia warunki w zakresie możliwości zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej w oparciu o infrastrukturę istniejącą – **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2** - Powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta gminy Głusk.

- spełnienia warunki w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej w oparciu o infrastrukturę istniejącą – **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2** - Powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta gminy Głusk,
- zapewniony jest dostęp do urządzonych terenów wypoczynku, oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3000 m – **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 4.**

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 i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z 2019 r. poz. 630, 1309, 1696.).

Obiekt objęty planowaną inwestycją mieszkaniową nie przekracza czterech kondygnacji nadziemnych. Planowana inwestycja mieszkaniowa to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych - **spełnienia wymogi o których mowa w art. 17 ust. 6. Ustawy.**

Planowana liczba mieszkańców dla inwestycji mieszkaniowej wynosi 180 osób. Powyższe zostało ustalone zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy - Planowana liczba mieszkańców została ustalona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m², (tj.: 5055 m² : 28 m² = 180 osób).

3. ZAŁĄCZNIKI

- 3.1. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej
- 3.2. Zaświadczenie o przynależności do okręgowej izby architektów
- 3.3. Protokoły z przeprowadzenia przeglądu i pomiarów hydrantów naziemnych
- 3.4. Rys. A-01 Granice terenu objętego wnioskiem w skali 1:500
- 3.5. Rys. A-01.1 Granice terenu objętego wnioskiem w skali 1:1000
- 3.6. Rys. A-02 Plan zagospodarowania terenu w skali 1:500
- 3.7. Rys. A-02.1 Plan zagospodarowania terenu w skali 1:1000
- 3.8. Rys. A-03 Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w skali 1:500
- 3.9. Rys. A-04 Wizualizacja planowanej inwestycji wielorodzinnej
- 3.10. Rys. A-05 Analiza przesłaniania
- 3.11. Mapa zasadnicza w skali 1:1000

3.1. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

LUBELSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Lublin, dnia 20 grudnia 2012 r.

Znak sprawy: 186-107/LBOKK/2012

DECYZJA nr 101/LBOKK/2012

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4¹ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010 r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. Radosław Paweł Kosikowski

urodzony w dniu 20.05.1980r. w Lublinie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Mirosław Załuski – Przewodniczący OKK
2. Krzysztof Moczydłowski – Wiceprzewodniczący OKK
3. Jacek Begiello – Sekretarz OKK
4. Krzysztof Korona – Członek OKK
5. Marcin Kozłowski – Członek OKK
6. Małgorzata Wałęga – Członek OKK
7. Anna Warda – Członek OKK

Otrzymują

1. Strona (wnioskodawca): Radosław Kosikowski, ul. Ceramiczna 34B, 22-100 Chełm
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
 - 2) Okręgowa Rada Izby Architektów RP.
3. a a

3.2. Zaświadczenie o przynależności do okręgowej izby architektów



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Radosław Paweł Kosikowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **101/LBOKK/2012**, jest wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LB-0243**.

Członek czynny od: 17-01-2013 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 17-01-2020 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Andrzej Kasprzak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LB-0243-7932-C775-1C49-B5A3

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

3.3. Protokół z przeprowadzenia przeglądu i pomiarów hydrantów naziemnych

Przedsiębiorstwo Handlowo-Techniczne "SUPON" Sp. z o.o.
 20-704 Lublin ul. Przyjacielska 4
 tel: 525-67-41; 525-65-34 w 31

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia przeglądu i pomiaru ciśnienia statycznego i dynamicznego instalacji hydrantowej i hydrantu zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009

Lp	KARTA POMIARU WYDAJNOŚCI HYDRANTU WEWNĘTRZNEGO ZGODNIE Z PN	
1	OBIEKT: nazwa i adres	Dominiów Działka 158/2 Dominiów
2	Lokalizacja hydrantu	Przy Działce 158/23 Kpl. Nr 1
3	Rodzaj hydrantu	DN 80
4	Oględziny zewnętrzne	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
5	Sprawdzenie wymiarów wymaganych z PN	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
6	Sprawdzenie podłączenie węża	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
7	Sprawdzenie ciśnienia hydrostatycznego [MPa]	0,38
8	Sprawdzenie ciśnienia hydrodynamicznego [MPa]	0,23
9	Natężenie przepływu wody Q [dm ³ /s]	10,53
10	Średnica puszczka prądownicy [mm]	26,00
11	OCENA HYDRANTU	> Hydrant spełnia wymóg Polskiej Normy PN-EN 671-3:2009
12	Data i podpis wykonującego pomiary (pomiar wykonano przy pomocy elektronicznego urządzenia pomiarowego HYDRO TEST HT-02 nr 1131/2013; nr świadectwa wzorcowania 1020/13)	3.03.2021 Konservator Sprzętu p.poz Henryk Góral
13	Następny przegląd i wykonanie testu	3.03 2022 r
14	Uwagi i zalecenia	Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów i Dziennik Ustaw z 22 czerwca 2010 Nr 109 poz. 719 instalacja wodociągowa przeciwpożarowa rozdział 5

Przedsiębiorstwo Handlowo-Techniczne "SUPON" Sp. z o.o.
 20-704 Lublin ul. Przyjacielska 4
 tel: 525-67-41; 525-65-34 w 31

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia przeglądu i pomiaru ciśnienia statycznego i dynamicznego instalacji
 hydrantowej i hydrantu zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009

Lp	KARTA POMIARU WYDAJNOŚCI HYDRANTU WEWNĘTRZNEGO ZGODNIE Z PN	
1	OBIEKT: nazwa i adres	Dominińska Działka 158/13 Dominion ul. Piłkarska
2	Lokalizacja hydrantu	Przy działce 158/23 Hyd. Nr 2
3	Rodzaj hydrantu	DN 80
4	Ogłędziny zewnętrzne	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
5	Sprawdzenie wymiarów wymaganych z PN	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
6	Sprawdzenie podłączenie węża	Zgodnie z Polską Normą PN-EN 671-3:2009
7	Sprawdzenie ciśnienia hydrostatycznego [MPa]	0,37
8	Sprawdzenie ciśnienia hydrodynamicznego [MPa]	0,21
9	Natężenie przepływu wody Q [dcm ³ /s]	10,35
10	Średnica puszczka prądownicy [mm]	26,00
11	OCENA HYDRANTU	> Hydrant spełnia wymóg Polskiej Normy PN-EN 671-3:2009
12	Data i podpis wykonującego pomiary (pomiar wykonano przy pomocy elektronicznego urządzenia pomiarowego HYDRO TEST HT-02 nr 1131/2013; nr świadectwa wzorcowania 1020/13)	3.03.2021 Konservator sprzętu p.poż Henryk Gąsior
13	Następny przegląd i wykonanie testu	3.03 2022 r
14	Uwagi i zalecenia	Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów i Dziennik Ustaw z 22 czerwca 2010 Nr 109 poz. 719 instalacja wodociągowa przeciwpożarowa rozdział 5