

wnioskodawca/inwestor:

WŁODAWA, 15.05.2026

SIM LUBELSKIE Sp. z o.o.
Ul. Anny Walentynowicz 10
20-328 Lublin
NIP: 7151949148, REGON: 521756950, KRS 0000980496

reprezentowana przez pełnomocnika:

Tomasza Zalewskiego

Adres do korespondencji:

Tomasz Zalewski
Pracownia Projektowa MAX
Ul. Okrzei 64/74
25-526 Kielce

RADA MIASTA WŁODAWA

za pośrednictwem **Burmistrza Miasta Włodawa**

Al. Józefa Piłsudskiego 41

22-200 Włodawa

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Działając w imieniu inwestora - SIM LUBELSKIE Sp. z o.o. (pełnomocnictwo z dnia 20.10.2025r. w załączniku), na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496 z 7 sierpnia 2018r. ze zmianami), w dalszej części wniosku zwanej Ustawą, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z LOKALAMI USŁUGOWYMI (POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY DO 400 m² WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ” w miejscowości Włodawa przy ul. Tartacznej na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 238/6, obręb 0001.

SPIS ZAWARTOŚCI

- Załącznik nr 1. Pełnomocnictwo
- Załącznik nr 2. Opłata za pełnomocnictwo
- Załącznik nr 3. Oświadczenie inwestora
- Załącznik nr 4. Mapa zasadnicza
- Załącznik nr 5. Określenie granic terenu objętego wnioskiem
- Załącznik nr 6. Decyzja lokalizacyjna na zjazd
- Załącznik nr 7. Warunki przyłączenia woda-kanalizacja
- Załącznik nr 8. Pismo – informacja – kanalizacja deszczowa
- Załącznik nr 9. Wody opadowe - opinia
- Załącznik nr 10. Warunki przyłączenia do sieci energetycznej
- Załącznik nr 11. Oświadczenie – przyłączenia gazu
- Załącznik nr 12. Informacja o przyjęciu uczniów do szkoły
- Załącznik nr 13. Odległość inwestycji od szkoły
- Załącznik nr 14. Odległość inwestycji od przystanku
- Załącznik nr 15. Odległość inwestycji od terenu wypoczynku i rekreacji
- Załącznik nr 16. Koncepcja zagospodarowania działki
- Załącznik nr 17. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – część tekstowa
- Załącznik nr 18. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – część graficzna
- Załącznik nr 19. Decyzja o nadaniu uprawnień projektantowi sporządzającemu koncepcję
- Załącznik nr 20. Zaświadczenie projektanta o wpisie na listę Izby Architektów

Nazwa inwestycji:

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z LOKALAMI USŁUGOWYMI (POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY DO 400 m² WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ” w miejscowości Włodawa przy ul. Tartacznej na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 238/6, obręb 0001.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 1 ustawy

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:100 lub większej

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 3909 m². Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się na działce nr 238/6 obręb 0001 we Włodawie przy ul. Tartacznej. Powierzchnia przekształcenia terenu wynosi 3909,00 m².

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej. Granice terenu pokazano linią ciągłą koloru czarnego oraz dodatkowo oznaczono literami ABCD-A.

Obszar oddziaływania inwestycji zawiera się w działce inwestora tj. nr 238/6.

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych we Włodawie:
- dz. nr ewidencyjnej 238/6, obręb 0001, księga wieczysta nr LU1W/00054423/4.

Nr	Rozpatrywana podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	Uwagi
2852 238/7	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§12	Odległość budynku od granic działki	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
2852 238/7	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§13	Odległość podziemnej części budynku od granic działki	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
2852 238/7	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać	§19	Odległość budynków ze względu na przesłanianie	Wymagania spełnione, brak oddziaływania

	budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)			
2852 238/7	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§20	Odległość miejsc postojowych od granicy działki, od okien przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, placu zabaw	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§23	Odległości miejsc na pojemniki na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich	§40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia	Nie występuje oddziaływania

	usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)		odpadów (teren inwestycji towarzyszącej)	
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§60	Nastonecznienie	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§271. §272, §273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenia Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§6-10	Odległości budowli rolniczych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenia Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Nie występuje oddziaływania

	Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2023 poz.645 ze zm.)	Art. 35,38, 39,43	Odległości obiektów' budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływania
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 poz. 602)	Art. 53	Odległości obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)	§3	Odległości od cmentarzy	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz.2448)		Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112)		Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	§2 §3		Nie występuje oddziaływanie Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.	Art. 96 ust. 12	Minimalna odległość od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływania

	2019 poz. 1839 ze zm.)			
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	Art.232	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	Art. 176	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	Art. 3 82	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na obszarach stref ochronnych	Nie występuje oddziaływania
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	Art. 17 i 18	Ograniczenie dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Nie występuje oddziaływania
	Prawo lotnicze ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. 2022 poz.1235)		Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Nie występuje oddziaływania

Obszar oddziaływania przeanalizowano w oparciu o przepisy zawarte w poniższej tabeli

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 2 ustawy

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1900,00 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1946,43 m²

Zgodnie Art. 7.ust 7.pkt 3. ustawy

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna liczba mieszkań (planowana) - 33

Maksymalna liczba mieszkań (planowana) – 36

Planowana liczba mieszkańców.

Planowana liczba mieszkańców w budynku wynosi od 100 do 120osób.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 4. ustawy

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych – 350,00 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych – 400,00 m²

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 5. ustawy

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji jest terenem niezabudowanym. Teren inwestycji jest obszarem porośniętym zielenią nieurządzoną niską oraz średnią w formie niewielkich drzew.

Teren jest terenem nieuzbrojonym.

Teren inwestycji nie jest zagrożony powodzią.

Teren inwestycji nie znajduje się na gruntach rolnych i leśnych.

Planowana inwestycja nie zmieni w sposób istotny istniejącego ekosystemu.

Planowana jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi w kondygnacji parteru wraz z zaprojektowaniem placu zabaw oraz zielenią urządzonej.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 6. Ustawy

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana jest przy ulicy Tartacznej we Włodawie. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do przyłączenia projektowanego budynku do wszystkich niezbędnych mediów.

Projektowana inwestycja będzie posiadać niezbędną infrastrukturę, potrzebną do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

Dla przedmiotowej inwestycji otrzymano:

- decyzję lokalizacyjną na zjazd z ulicy Tartacznej wydaną przez Burmistrza Włodawy
- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji wydane przez MPGK we Włodawie
- warunki przyłączenia do sieci energetycznej wydane przez PGE Dystrybucja
- oświadczenie o możliwości podłączenia gazu wydane przez PSG Sp. z o.o.
- opinię na temat wykonania kanalizacji deszczowej

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

- zaopatrzenie w wodę-z wodociągu miejskiego rozdzielczego DN 100 mm zlokalizowanego w ul. Tartacznej w działce o nr 237 – warunki wydane przez MPGK Sp. z o.o. Włodawa z dnia 10.03.2026r.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiorczego kanału sanitarnego DN 200 mm zlokalizowanego w ul. Tartacznej w działce o nr 237– warunki wydane przez MPGK Sp. z o.o. Włodawa z dnia 10.03.2026r.
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja Sp. z o.o. – przyjęta moc 194 kW – zasilanie podstawowe – warunki z dnia 05.05.2026r.
- zaopatrzenie w gaz ziemny - z gazociągu średniego ciśnienia DN 90 mm zlokalizowanym od strony ul. Długiej zgodnie z oświadczeniem PSG sp. z o.o. WD00/0000030541/00001/2026/00000 z dnia 20.03.2026 r.
- usługi telekomunikacyjne mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- gospodarowanie odpadami stałymi na zasadzie indywidualnej umowy z odbiorcą. Odpady będą składowane w pomieszczeniu śmietnikowym w planowanej altanie śmietnikowej.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 7. Ustawy

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana jest zabudowa terenu objętego inwestycją budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na kondygnacji parteru o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m².

Budynek zaplanowano z dwoma wejściami głównymi od strony północnej oraz zachodniej. Komunikacja pionowa zapewniona poprzez dwie klatki schodowe oraz dwa dźwigi osobowe przystosowane do przewozu osób niepełnosprawnych. W budynku wydzielono 36 lokali mieszkalnych w tym 3 przystosowanych dla osób niepełnosprawnych oraz wydzielono pomieszczenie wózkowni, oraz pomieszczenia techniczne. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne oraz kondygnację podziemną przeznaczoną na lokalizację komórek gospodarczych oraz pomieszczeń technicznych, a także pomieszczeń przystosowanych do funkcjonowania jako Miejsce Doraźnego Schronienia (MDS) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 grudnia 2024r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

Przed budynkiem zlokalizowano parking obsługujący budynek z zaplanowanymi miejscami postojowymi w liczbie 55 sztuk. W ramach parkingu wydzielono miejsca dla osób niepełnosprawnych w ilości 3 sztuki. Zapewniono jednocześnie dostęp pozbawiony barier architektonicznych od miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych do dźwigów osobowych, dzięki którym można dostać się na wszystkie kondygnacje.

Teren inwestycji planuje się wyposażyć w urządzonego plac zabaw. Planowana powierzchnia placu zabaw wyniesie ok. 120 m² wraz z wyposażeniem go w urządzenia dostosowane dla osób niepełnosprawnych.

Teren inwestycji zostanie skomunikowany bezpośrednio z ulicą Tartaczną z włączeniem do niej poprzez zjazd wykonany na podstawie decyzji lokalizacyjnej wydanej przez Burmistrza

Włodawy z dnia 02.04.2026r. znak: IR.7230.23.1.2026.DP. Na terenie inwestycji zaplanowano altanę śmietnikową pozwalającą na usytuowanie pojemników odpady stałe przystosowane do segregacji odpadów.

Planowany teren inwestycji wyposażony został w ciągi piesze i pieszo-jezdne utwardzone kostką betonową. Miejsca postojowe zostaną utwardzone za pomocą płyt betonowych ażurowych co pozwoli na naturalną retencję wody opadowej. Na terenie inwestycji zaplanowano powierzchnię biologicznie czynną w ilości powyżej 25% powierzchni całego terenu.

Budynek wykonany będzie w konstrukcji tradycyjnej – murowanej z bloczków silikatowych. Budynek dostosowano do istniejącego poziomu terenu. Wykończenie ścian zewnętrznych budynku tradycyjne metodą lekką-mokrą.

Wysokość zera parteru od terenu wynosi 0,12 m. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe murowane z bloczka silikatowego grubości 24cm, ocieplone warstwą styropianu grub. 20 cm. Przekrycie budynku dachem płaskim o spadku 3° w formie stropodachu. Wszystkie stropy w budynku zaprojektowano jako stropy żelbetowe z wykorzystaniem systemu płyt filigranowych sprężonych.

Ilość odpadów bytowych:

Liczba mieszkań - od 33 do 36 Szacowana liczba mieszkańców - od 100 do 120

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych, w skali 1 tygodnia 60 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych 1 os.- 2 tyg. - 120 l

1 os. -1 tydz. - 60 l

Tygodniowo inwestycja będzie „wytwarzała” $100 \times 6l = 600 l$

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu.

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Miejskiej Włodawa, na podstawie stosownej umowy.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 7. ppkt b Ustawy

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (powierzchnia handlowa do 400 m²) wraz z infrastrukturą techniczną.

Na kondygnacji podziemnej budynku planowane są komórki gospodarcze przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz pomieszczenia przystosowane do funkcjonowania tzw. Miejsca doraźnego Schronienia (MDS) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 grudnia 2024r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

Część nadziemna składać się będzie z 4 kondygnacji. Na parterze zlokalizowane zostaną lokale użytkowe oraz 3 lokale mieszkalne dostępne z klatki schodowej usytuowanej od strony

północnej. Kolejne 3 kondygnacje będą powtarzalne i będą wyłącznie wyposażone w lokale mieszkalne.

Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynku na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. Zaplanowano urządzenie parkingu w obrębie terenu inwestycji w liczbie 55 miejsc. Do całego budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. Na terenie inwestycji projektuje się również uporządkowaną zieleń w postaci trawników, krzewów oraz drzew.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 7. ppkt c Ustawy

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Powierzchnia terenu obejmuje działkę nr 238/6 –	3909,00 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY:	862,57 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PLANOWANA:	1159,19 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZENIA KOSTKĄ BETONOWĄ:	1118,90 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZENIA MIEJSC POSTOJOWYCH AŻUROWYMI:	PŁYTAMI BETONOWYMI 662,50 m ²
WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY:	0,22
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NADZIEMNEJ:	0,8813
ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKU:	4
KONDYGNACJE PODZIEMNE:	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU:	15,00 m
GEOMETRIA DACHU:	PŁASKI
ILOŚĆ LOKALI UŻYTKOWYCH:	2
ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH:	36
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH:	55
ILOŚĆ MIEJSC PRZYSTOSOWANE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH:	3
ILOŚĆ MIEJSC DLA ROWERÓW:	30
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKALNA (PUM):	1946,43 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (PUL):	395,44 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:	3445,06 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI PODZIEMNEJ:	871,87 m ²
PRZEWIDYWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW:	120

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą liczona według w/w rozporządzenia jest równa powierzchni terenu podlegającemu przekształceniu 3909,00 m² nie jest większa od dopuszczalnej wynoszącej 4 ha (40 000 m²), zatem zgodnie z §3 ust.

1 pkt. 58 lit. b i z §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 7a. Ustawy

Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Na terenie inwestycji zaplanowano plac zabaw o powierzchni ok. 120 m².

Dodatkowy teren wypoczynku i rekreacji ogólnodostępny znajduje się na Parku Miejskiego w odległości ok. 300m od terenu inwestycji.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 8. Ustawy

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako działka nr ewidencyjny 238/6, obręb 0001 przy ul. Tartacznej w Włodawie:

- dz. nr ewid. 238/6 obręb 0001, księga wieczysta nr LU1W/00054423/4

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 9. Ustawy

Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Przedstawiona inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 10. Ustawy

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1. według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wniosek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr: 237 oraz 123/1 - pas drogowy w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdu.

Dla wymienionych działek ewidencyjnych nie zostały założone księgi wieczyste.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 11. Ustawy

Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, do którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu planowanej inwestycji uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji obiektu.

Zgodnie z Art. 7.ust 7.pkt 12. Ustawy

Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Gmina Włodawa nie posiada Planu Ogólnego.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z Art. 7.ust 7, pkt 13. Ustawy

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. zawarto poniżej.

Zgodnie z Rozdziałem 3 Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych art. 17:

Zgodnie z Art. 17.ust. 1. Ustawy

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

Zgodnie z Art. 17.ust. 1. pkt. 1 Ustawy

bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym mniejsza poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być niż 6 m;

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej tj. ul Tartacznej. Ulica Tartaczna posiada szerokość 6 m.

Zgodnie z Art. 17.ust. 1. pkt. 2 Ustawy

Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Tartacznej:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 7.

Zgodnie z Art. 17.ust. 1. pkt. 3 Ustawy

Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 10.

Zgodnie z Art. 17.ust.2. Ustawy

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

Zgodnie z Art. 17.ust. 2. pkt. 1 Ustawy

w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 644 m, czyli nie jest większa niż 1000 m. Wykazano to na załączniku nr 14.

Zgodnie z Art. 17.ust. 2. pkt. 2 Ustawy

w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Warunek spełniony. Szkoła Podstawowa nr 3, jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. mieszkańców, czyli 8 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 750 m, czyli nie jest większa niż 3000 m.

Wykazano to na załączniku nr 1 i 13.

Zgodnie z Art. 17.ust. 3 Ustawy

Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Dyrektora szkoły.

Zgodnie z Art. 17.ust.4. Ustawy

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wymóg urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniono poprzez art. 17. ust. 4a pkt 1 i art. 17. ust. 4c tzn:

Wyżej wymieniony teren znajduje się w Parku Miejskim w odległości ok. 300 m od projektowanego budynku. Wykazano to na załączniku nr 15.

Zgodnie z Art. 17.ust. 4a. Ustawy

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA WYMAGANA: 25% x 3909,00 = 977,25 m²

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PLANOWANA: 1159,19 m²

Wymaganie zostało spełnione.

Zgodnie z Art. 17.ust.4b Ustawy

Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1,

Zgodnie z Art. 17.ust.4b. pkt 1 Ustawy

Inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Inwestycja nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Zgodnie z Art. 17.ust.4b. pkt 2 Ustawy

Inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z Art. 17.ust.4b. pkt 3 Ustawy

Udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej — pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Teren ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu z ogrodzonym placem zabaw będzie znajdował się na terenie Parku Miejskiego w odległości ok. 300 m od projektowanego budynku.

Zgodnie z Art. 17.ust.4c Ustawy

Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów; o których mowa w ust. 4.

Warunek ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony na terenie Parku Miejskiego.

Zgodnie z Art. 17.ust.4d. Ustawy

Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

Zgodnie z Art. 17.ust.4d. pkt 1 Ustawy

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z Art. 17,ust,5. Ustawy

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku oraz w oparciu o infrastrukturę projektową w dniu składania wniosku. Ust. 4 i 4d nie dotyczy.

Zgodnie z. Art. 17.ust.6. Ustawy

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

Zgodnie z Art. 17.ust.6. pkt 1 Ustawy

poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców — nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne. Warunek spełniony.

Zgodnie z Art. 17.ust.6. pkt 2 Ustawy

w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców — nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Nie dotyczy.

Zgodnie 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.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17.ust.8. Ustawy

Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad.

Miasto Włodawa na dzień składania wniosku posiada poniżej 100 000 mieszkańców (11934 mieszkańców na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego).

Zgodnie z Art. 17.ust.9. Ustawy

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców obliczona jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² wyniesie 70 osób.

Planowana maksymalna docelowa liczba mieszkańców oszacowana została na 120 osób.

Zgodnie z Art. 17.ust. 10. Ustawy

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo jezdny m wynosi:

- 644,00m do przystanku autobusowego
- 750,00m do szkoły podstawowej
- 300,00m do ogólnodostępnego terenu rekreacji, wypoczynku i sportu

Zgodnie z Art. 17.ust.1. Ustawy

Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Zgodnie z Art. 19.ust.1, Ustawy

Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2 Gmina uchwaliła w/w standardy.

Gmina nie określiła uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2

Zgodnie z Art. 19,ust.2. pkt 1 Ustawy

w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 19,ust.2. pkt 1 Ustawy

W zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art.7.ust.8. Ustawy

Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 1 Ustawy

koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6,

Koncepcja w/w stanowi załącznik nr 17, 18 do wniosku.

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 2 Ustawy

oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1—13;

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1—13; stanowi załącznik nr 3 do wniosku.

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 3 Ustawy

uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach (kolejowych).

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 4 Ustawy

uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 5 Ustawy

decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922);

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z Art.7.ust.8. pkt 6 Ustawy

porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art.8.ust.1.pkt 12 ustawy

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz żadnego istniejącego na działce obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu

Zgodnie z Art. 10 ust 1 ust 2 Ustawy

Realizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarze kolejowym.

Nie dotyczy

Zgodnie z Art. 11 ust 1 ust 2 Ustawy

Realizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarze portów i przystani morskich.

Nie dotyczy

Opracował:

Tomasz Zalewski
Pracownia Projektowa MAX
Ul. Okrzei 64/74
25-526 Kielce