UCHWAŁA NR 1145/XXXVII/2022
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Gospodarczej w Lublinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się dla firmy BIK Spółki Jawnej z siedzibą w Jaśle przy ul. Młynarskiej 4a lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterach budynków i garażami podziemnymi i nadziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obr. 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłowniczej w pasie drogowym ul. Kresowej na działce nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8) i ul. Gospodarczej na działce nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8) w Lublinie oraz drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 11/1 i 12 (obr. 37 Tatary, ark. 8) w Lublinie.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Dla budynków mieszkalnych ustala się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 15 800 m²;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 16 300 m²;

3) minimalną liczbę mieszkań - 280;

4) maksymalną liczbę mieszkań - 304.

§ 4.

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową - w parterze budynku usługi o powierzchni ok. 994,90 m², co stanowi ok. 5,85 % powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5.

1. Teren inwestycji położony jest we wschodniej części Lublina, w dzielnicy mieszkaniowej Tatary. Do roku 1998 r. na terenie tym działała wytwórnia prefabrykatów „Prefabet". Ze względów ekonomicznych fabryka została zamknięta, a jej pozostałości niszczeją do dnia dzisiejszego. Obecnie teren jest zdegradowany, istnieją pozostałości zabudowy fabryki, zniszczone części ścian i fundamentów dawnej zabudowy. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie pozostałości uzbrojenia terenu i wprowadzenie nowej zabudowy.
2. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ul. Gospodarczej i ul. Kresowej. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego zespołu budynków nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.
3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących, w układzie klatkowym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu. Budynki mieszkalne oznaczono numerami od B.01 do B.04. Dodatkowo zaprojektowano 2 garaże oznaczone numerami od G.01 do G.02. Parkingi zaprojektowano jako nadziemne zintegrowane z bryłą budynków i podziemne. Ponadto w parterze budynku B.01 i B.03 od strony ul. Gospodarczej zaprojektowano usługi wzbogacające schemat funkcjonalny osiedla.

§ 6.

1. Zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować poprzez istniejącą sieć miejską wodociągową i kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem MPWIK z dnia 10.02.2020 r., znak KT/4004/116/2020.
2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych (w ograniczonym zakresie) z terenu inwestycji należy realizować do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, o których mowa w ust. 1. Ponadto, na terenie inwestycji przewiduje się retencjonowanie wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe i do studni chłonnych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismami PGE Dystrybucja S.A dotyczącymi kolejno budynków B.01 do B.04 i garaży G.01 i G.02 z dnia 30.11.2021 r., znak 8392/RP/WS/2021.
4. Zaopatrzenie w energię cieplną z istniejących sieci miejskiego systemu ciepłowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem LPEC S.A. z dnia 07.02.2020 r., znak: RZ-41-019/20.
5. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną możliwe będzie po dobudowaniu przez inwestora fragmentów sieci w pasach drogowych ulicy Kresowej i Gospodarczej zgodnie z pismami: MPWIK w Lublinie Sp. z o.o. z dnia 10.02.2020 r., znak KT/4004/116/2020; PGE Dystrybucja dotyczącymi kolejno budynków B.01 do B.04 i garaży G.01 i G.02 z dnia 30.11.2021 r., znak 8392/RP/WS/2021; LPEC S.A. z dnia 07.02.2020 r., znak: RZ-41-019/20.
6. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi gminnej ul. Gospodarczej poprzez planowaną do realizacji jako inwestycja towarzysząca drogę dojazdową gminną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD-G - zgodnie z pismami Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 23.03.2020 r., znak IU-UD.4332.45.2020 i dnia 28.04.2020 r., znak IU-UD.4332.45.2020.
7. Sposób realizacji drogi dojazdowej gminnej KDD-G, w tym ewentualna konieczność przebudowy przyległego układu drogowego, zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Inwestora na budowę drogi oraz zasady nabycia przez Gminę Lublin gruntu, na którym będzie zbudowana droga, zostanie uregulowany w porozumieniu zawartym przez Inwestora z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę planowanej inwestycji towarzyszącej.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:
   a) na wodę: 175 m^3/d,
   b) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 166 m/d^3,
   c) na energię cieplną: 1932 kW,
   d) na energię elektryczną: 1090 kW,
   e) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej oraz poprzez retencję wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe i do studni chłonnych;
2) liczba miejsc postojowych:
   a) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
   b) 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży zintegrowanych z budynkiem oraz nadziemnych miejsc postojowych,
   d) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
3) gromadzenie odpadów w projektowanych wiatach śmietnikowych lub śmietnikach podziemnych w formie opuszczanych platform, z uwzględnieniem zasad segregacji w niezbędnej ilości i zapewnienie ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia.

§ 8.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu ilustruje załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 9.

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

2) usytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami nadziemnymi zintegrowanymi z tymi budynkami zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
3) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - 20 009,00 m² (100 %);
4) powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej tj. drogi dojazdowej - ok. 1 090,12 m²;
   a) powierzchnia na działce nr ewid. 12 - ok. 568,27 m²,
   b) powierzchnia na działce nr ewid. 11/1 - ok. 521,85 m²;
5) intensywność zabudowy (liczona z kondygnacjami podziemnymi) - 1,78;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) budynek B.01 - 744,65 m² (3,72 %),
   b) budynek B.02 - 733,30 m² (3,66 %),
   c) budynek B.03 - 718,20 m² (3,59 %),
   d) budynek B.04 - 771,20 m² (3,85 %),
   e) garaż nadziemny G.01 - 1727,25 m²,
   f) garaż nadziemny G.02 - 1651,75 m²;
7) powierzchnia użytkowa usług - 994,90 m², co stanowi ok. 5,85 % powierzchni użytkowej mieszkań;
8) powierzchnia utwardzona na gruncie rodzimym:
   a) drogi wewnętrzne - 2427,75 m² (12,13 %),
   b) zjazdy do garaży podziemnych - 160,80 m² (0,80 %),
   c) miejsca parkingowe nadziemne - 1778,45 m² (8,89 %),
   d) chodniki i schody zewnętrzne - 2174,65 m² (10,87 %),
   e) miejsca rekreacyjne - 448,20 m² (2,24 %),
   f) miejsca gromadzenia odpadów - 48,00 m² (0,24 %),
   g) mury oporowe - 74,32 m² (0,37 %);
9) powierzchnie utwardzone - na dachu garażu G.01 i G.02:
   a) chodniki - 228,43 m² (1,14 %),
   b) place zabaw - 376,12 m² (1,88 %);
10) powierzchnia terenu zielonego:
   a) powierzchnia zielni na gruncie - 6580,50 m² (32,89 %),
   b) powierzchnia zieleni na dachu garażu G.01 i G.02 - 2744,43 m² (13,72 %);
11) powierzchnia biologicznie czynna (powierzchnia zieleni na gruncie + 50 % powierzchnia zieleni na dachu garażu G.01 i G.02 - 7952,72 (39,75 %);
12) wysokość zabudowy dla budynków:
   a) budynek B.01 od 21 do 32 m,
   b) budynek B.02 od 21 do 32 m,
   c) budynek B.03 od 18 do 32 m,
   d) budynek B.04 od 18 do 32 m;
13) liczba kondygnacji dla budynków:
   a) budynek B.01 od VII do X,
   b) budynek B.02 od VII do X,
   c) budynek B.03 od VI do X,
   d) budynek B.04 od VI do X;
14) geometria dachu budynków - dach płaski do 2,5º.

§ 10.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1. Parametry techniczne dla budynków mieszkalnych:
   1) kubatura - 46 430,00 m³;
   2) szacunkowa powierzchnia użytkowa mieszkań - ok. 15 994,9 m²;
   3) powierzchnia całkowita budynków (nadziemna + podziemna) - 35 670,05 m²;

a) powierzchnia całkowita części mieszkalnych - 22 982,20 m²,

b) powierzchnia całkowita części usługowych - 1289,00 m²,

c) powierzchnia całkowita garaży nadziemnych - 5053,50 m²,

d) powierzchnia całkowita garaży podziemnych - 6345,35 m²;

3) liczba kondygnacji budynków:

a) nadziemnych od 6 do 10,

b) podziemnych 1.

2. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:

1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z miejscowym przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów.

3. Inwestycja, o której mowa w § 1 należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji dnia 14.12.2021 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, znak OŚ-OD-I.6220.81.2021 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

4. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określają, że wycinkę należy prowadzić pomiędzy 15 października a 29 lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego możliwe będzie po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny przeprowadzić nie wcześniej niż trzy dni przed planowaną wycinką.

§ 11.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:

1) Parametry planowanej do realizacji drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD-G):

a) szerokość - ok. 14 m,

b) długość z placem nawrotowym - ok. 130 m;

2) Długość planowanych do realizacji odcinków sieci uzbrojenia terenu:

a) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 140 m,

b) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 150 m,

c) sieć wodociągowa - ok. 140 m,

d) sieć ciepłownicza - ok. 10 m.

§ 12.

3) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:

1) nr ewid. 11/1 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1I/----------/--;

2) nr ewid. 11/2 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1I/----------/--;

4) Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach:

1) nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/, nr księgi wieczystej LU1I/----------/--;

2) nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /droga/, nr księgi wieczystej LU1S/----------/--;

3) nr ewid. 11/1 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1I/----------/--;

4) nr ewid. 12 (obr. 37 Tatary, ark. 8) /droga dojazdowa/ ul. Gospodarcza, nr księgi wieczystej LU1S/----------/--.

§ 13.

Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 14.

Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących:

1) nr ewid. 6 nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/, nr księgi wieczystej LU1I/----------/--;

2) nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /droga/, nr księgi wieczystej LU1S/----------/--.

§ 15.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków;

2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 16.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 17.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

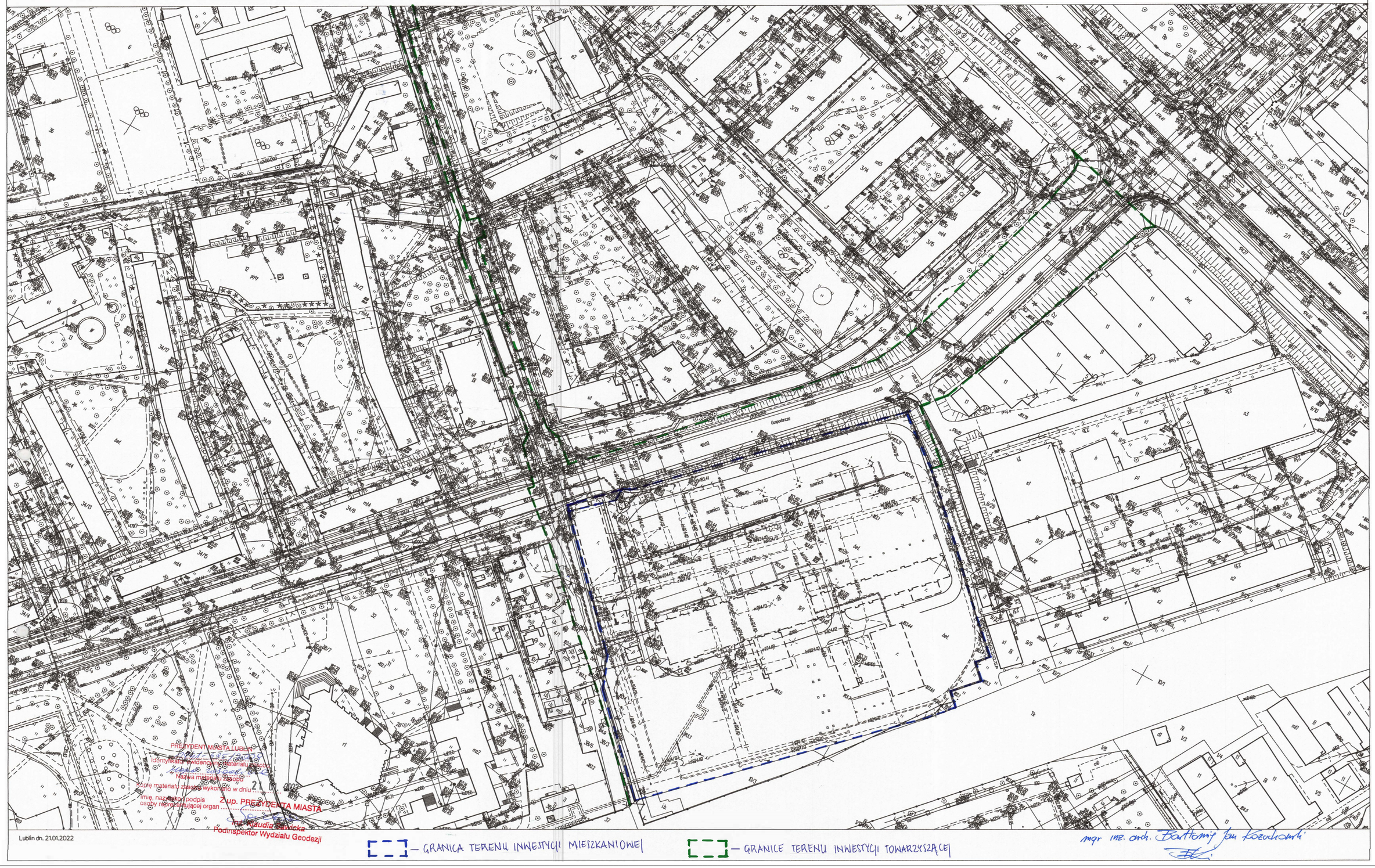
Jarosław Pakuła

Nr konc.:GD-OI.6642.185.2022
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin
tel. 81/466 2100, fax 81/466 2101

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr 1145/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31 marca 2022 r.



Załącznik graficzny nr 2
do uchwały nr 1145/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31 marca 2022 r.

LEGENDA:

A-B-C-D	granica działek ewidencyjnych numer 11/1 11/2
	linia rozgraniczająca - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	oś ulicy KDD - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
	krawędź ulicy KDD - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
	tory kolejowe
	istniejące budynki
ELEMENTY PROJEKTOWANE	
	budynek mieszkalny wielorodzinny
B-1	oznaczenie numeracji budynku mieszkalnego
	podział budynku mieszkalnego na sekcje
	wejście do projektowanego budynku mieszkalnego
	budynek garażowy
G-1	oznaczenie numeracji garażu
	wjazd do projektowanego garażu
V	oznaczenie ilości kondygnacji
	drogi wewnętrzne
	miejsce parkingowe 250x500cm
	msc. parkingowe 360x500cm dla os. niepełnosprawnych
5 M.P.	oznaczenie ilości miejsc parkingowych
	chodniki i ciągi piesze
	place zabaw
	miejsce rekreacyjne z rzeźbą przestrzenną dostepne dla mieszkańców Dzielnicy w tym dla pensjonariuszy Centrm Dziennego pobytu dla Seniorów przy ul. Gospodarczej 7
	zieleń na gruncie rodzimym
	zieleń na stropodachu garażu
	zieleń wysoka - kilkuletnie drzewa oraz krzewy
sm	miejsce do gromadzenia odpadów
	mury oporowe
	ekrany akustyczne - parametry wg ekspertyzy akustycznej

B.01 B.02 B.03 B.04 G.01 G.02 AG KDD KK KS1 KDZ-K / KDZ-P IT1 PLAC ZABAW 10 MP 8 MP 9 MP 7 MP 6 MP 3 MP 12 MP SM

PRACOWANIA PROJEKTOWA
KOŻUCHOWSKI ARCHITEKCI
ul. Czechowska 4 p.9, 20-072 Lublin, tel: 81 532 57 22

NAZWA
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
przy ul. Gospodarczej w Lublinie

FAZA
PROJEKT KONCEPCYJNY

TREŚĆ RYSUNKU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

AUTOR PROJEKTU
mgr inż.arch.
Bartłomiej Jan KOŻUCHOWSKI
upr.bud.: LBOIA/68/10

PODPIS

SKALA	NR	BRANŻA	DATA
1:500 @A2	A.01	ARCH	12.2021