

UCHWAŁA NR 1688/LVI/2024 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 25 stycznia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Północnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 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 oraz z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się dla LUK Jacek Wysokiński i Wspólnicy Spółka Komandytowa lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego (z mieszkaniami na kondygnacjach od +3 do +14; usługami biurowymi na kondygnacji +2; usługami handlu na kondygnacji -1 oraz garażami na kondygnacjach: +1, -1, -2, -3) wraz z urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu na terenie, który stanowią części działek: nr ewid. 27/13 przy ul. Północnej 33, nr ewid. 27/27 przy ul. Północnej 31, nr ewid. 27/46 w pobliżu ul. Północnej, nr ewid. 27/47 przy ul. Północnej oraz działka nr ewid. 27/28 przy ul. Północnej 35 w Lublinie (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12).

§ 2.

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

§ 3.

Dla budynku mieszkalnego ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 6700 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 7000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 115;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 120.

§ 4.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji usługowej i handlowej:

- 1) o powierzchni użytkowej ok. 935 m² (łącznie), co stanowi ok. 13,58% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 2) lokale zlokalizowane będą na:
 - a) kondygnacji -1 usługa handlu,
 - b) kondygnacji +2 usługi biurowe.

§ 5.

1. Teren inwestycji położony jest w środkowej części miasta - osiedle Czechów.
2. Obecnie teren jest nieogrodzony i wolny od zabudowy, o spadku w kierunku południowym zawierającym się w przedziale wysokościowym pomiędzy 186,61 a 176,34 m n.p.m.

W części środkowo - zachodniej rośnie kilka drzew (niewielkie samosiejki) przeznaczonych do wycinki.

Przez teren obecnie przebiega droga prowadząca do pobliskiego budynku hotelowego, która nie pełni funkcji komunikacyjnej, a stanowi pozostałość po budowie i jest przeznaczona do rozbiórki.

Od strony północnej, wzdłuż granicy z działkami nr ewid. 27/46 w pobliżu ul. Północnej i nr ewid. 27/47 przy ul. Północnej (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12) przebiega droga wewnętrzna (osiedlowa).
3. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego budynku nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.
4. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tego budynku oraz zagospodarowaniem terenu.

§ 6.

1. Zaopatrzenie w wodę, sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych należy realizować poprzez istniejące sieci miejskie: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem MPWiK z dnia 16 października 2023 r., znak RT/4004/938/2023.
Ponadto, na terenie inwestycji przewiduje się odprowadzenie wód do istniejącego na terenie zbiornika retencyjnego na wody opadowe, a następnie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Północnej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 6 października 2023 r., znak 23-C1/WZD/00296.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci miejskiego systemu ciepłowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem LPEC S.A. z dnia 19 października 2023 r., znak RZ-4113-107/23.
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza od drogi powiatowej ul. Północnej poprzez istniejący zjazd - na zasadach i w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie wskazanych pismem z dnia 5 grudnia 2023 r., znak IU-UD.4332.433.2023.
7. Ewentualny sposób realizacji właściwego połączenia planowanej inwestycji z drogą publiczną, w tym ewentualna konieczność przebudowy zjazdu i przyległego układu drogowego, zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Inwestora na przebudowę zjazdu i drogi zostaną uregulowane w umowie zawartej przez Inwestora z Gminą Lublin przed uzyskaniem pozwolenia na budowę planowanej inwestycji mieszkaniowej.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej.

1. Zapotrzebowanie:
 - 1) na wodę: 60 m³/d;
 - 2) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 60 m³/d;
 - 3) na energię ciepłą: 640 kW;
 - 4) na energię elektryczną: 629 kW (rezerwowe 260 kW);
 - 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej poprzez istniejący na terenie zbiornik retencyjny na wody opadowe.
2. Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych i miejsc parkingowych dla rowerów:
 - 1) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 70 m² powierzchni użytkowej usług (biura);
 - 3) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży (handel);
 - 4) w tym odpowiednia liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynoszącą 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych;
 - 5) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
 - 6) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu podziemnego oraz naziemnych miejsc postojowych;
 - 7) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej.
3. Gromadzenie odpadów stałych w kubaturze budynku na kondygnacji -1, z uwzględnieniem zasad segregacji i zapewnienie ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia.

§ 8.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu ilustrują załączniki graficzne nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 9.

Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów.

1. Budowa jednego budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym i lokalami usługowymi (usługa handlu i biura).
2. Zagospodarowanie terenu obejmuje realizację:

- 1) dojazdów i dojść wraz z połączeniem projektowanego układu komunikacji wewnętrznej z istniejącą drogą wewnętrzną na działkach nr ewid. 27/46 i nr ewid. 27/47, wzdłuż ich północnej granicy;
 - 2) miejsc postojowych zewnętrznych;
 - 3) miejsc postojowych dla rowerów (w garażu podziemnym lub na terenie);
 - 4) miejsc gromadzenia odpadów komunalnych w budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji, zlokalizowanego na dachu zielonym ostatniej kondygnacji garażowej, z elementami małej architektury takimi jak: boisko do gry w boule, stoliki do gier planszowych i szachów, oświetlenie, kwietniki, zieleńce z drzewami niskopięnnymi, ławkami i śmietnikami (wszystkie elementy dostępne także dla osób niepełnosprawnych).
4. Zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynku oraz przestrzeni zewnętrznych.
5. Nie lokalizowanie nośników reklamowych. Szyldy zgodnie z zapisami uchwały nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich.
6. Nie lokalizowanie ogrodzenia pełnego, ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych).

§ 10.

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

1. Parametry zagospodarowania terenu i budynków:
 - 1) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - ok. 4212,81 m² (100%);
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy - 4,49;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 2083,13 m²;
 - 4) powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową z pomieszczeniami przynależnymi - ok. 935 m², co stanowi ok. 13,58% powierzchni użytkowej mieszkań;
 - 5) maksymalna powierzchnia utwardzona (drogi, miejsca postojowe) - 1157,02 m²;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna (na gruncie rodzimym, na płycie garażu) - ok. 1414,92 m², przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy do atyki - 44,2 m (nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy 226,98 m n.p.m.), wysokość zabudowy mierzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 30 lit. a);
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku - 14;
 - 9) liczba kondygnacji podziemnych - 3;
 - 10) geometria dachu budynków - dach płaski około 2°;
 - 11) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań (z dopuszczeniem jej korekty w granicach określonych w § 3) - 6886,80 m²;
 - 12) maksymalna szerokość elewacji budynku - 46,94 m.
2. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:
 - 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do 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 nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i 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 2023 r. poz. 1094, ze zm.) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jej realizacji.

§ 11.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który stanowią części działek:
 - 1) nr ewid. 27/13 (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12), nr księgi wieczystej LU1I/-----/--;
 - 2) nr ewid. 27/27 (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12), nr księgi wieczystej LU1I/-----/--;

- 3) nr ewid. 27/46 (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 4) nr ewid. 27/47 (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 5) oraz w całości działka nr ewid. 27/28 (obr. 06 Czechówka Górna Kolonia, ark. 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

§ 12.

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

§ 13.

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 14.

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.

§ 15.

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

§ 16.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

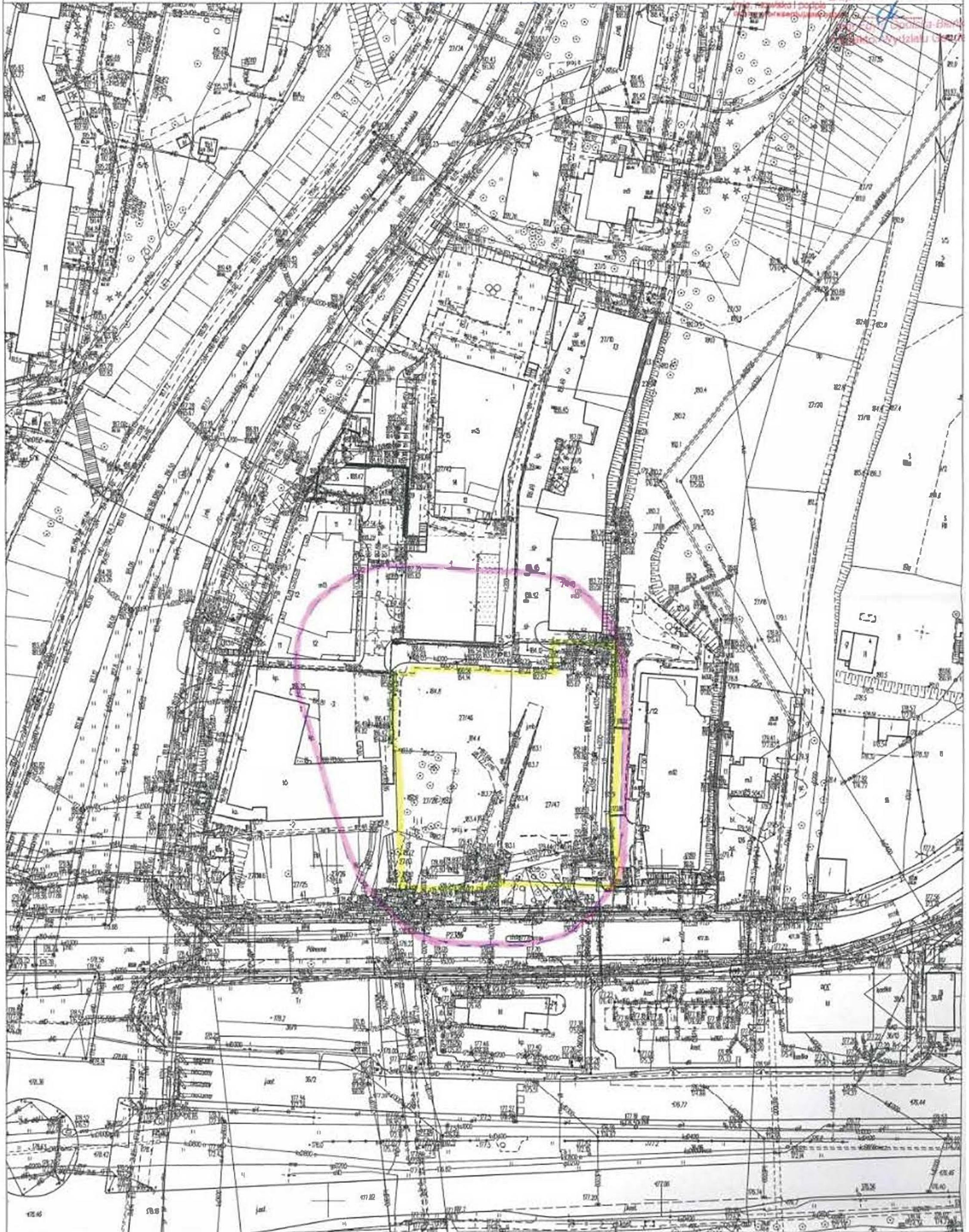
Nr kart: GD-Cl-1.6642.4282.2023

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. Czechówka Górna Kolonia 0006, ark. 12: dz. 27/13, 27/28, 27/46, 27/47

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
1849-426/1008
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
M. ewidencyjny
Nazwa materiału zasobu

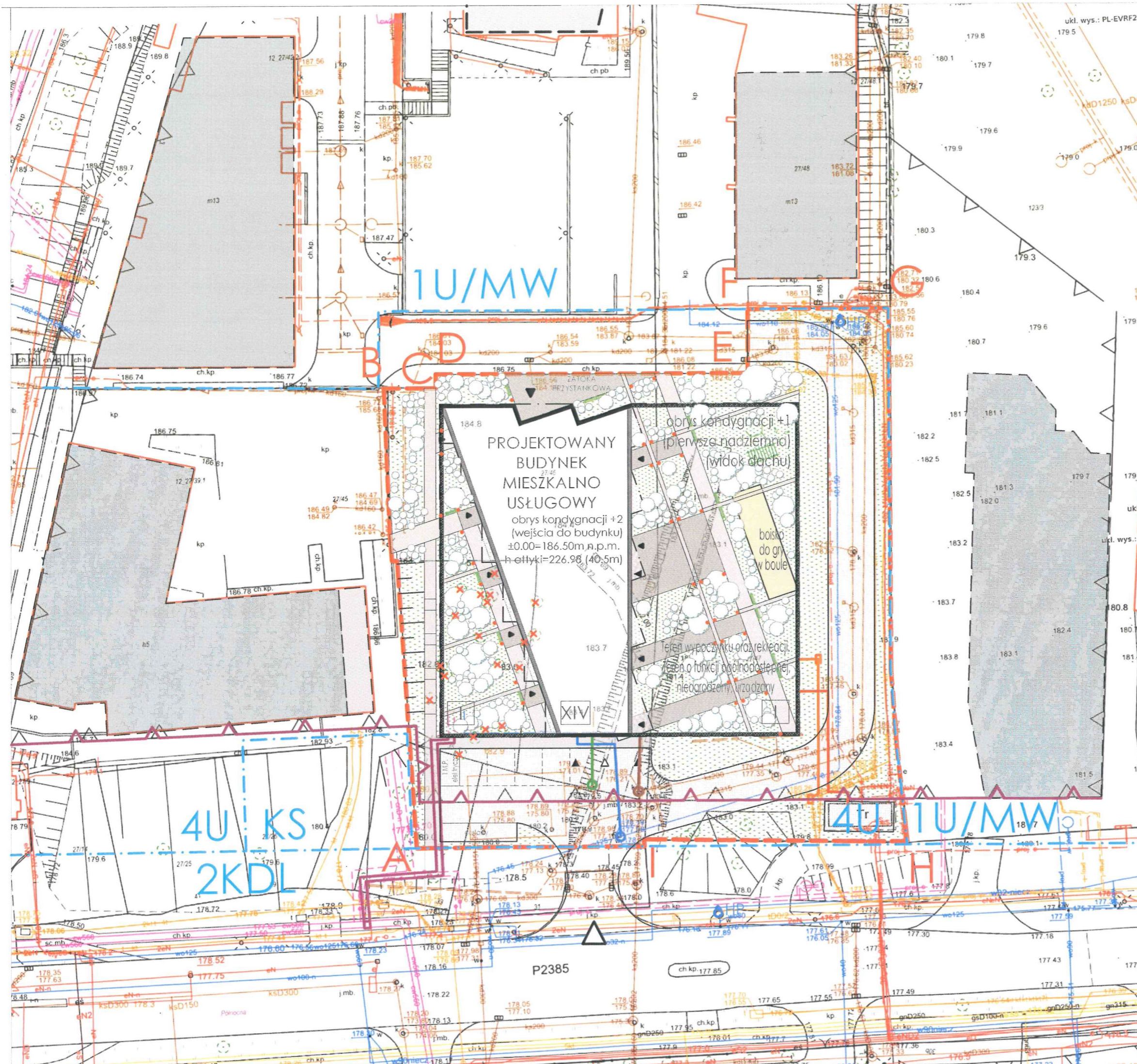
Kopie materiału zasobu wykonano w dniu 30.10.2023
z up. Prez. Miasta Lublin



Lublin dn. 30.10.2023
Sporządził(a) wydruk: Edyta Opalska-Bierko

 OBSZAR INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA (BRAK)



UWAGI I OZNACZENIA		
WSZYSTKIE WYMIARY PRZED WYKONANIEM SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE		
±0,00=186.50 m.n.p.m.		
OZNACZENIA		
projektowany budynek	LRU granice terenów kategorii przeznaczenia	
ABC-D zakres opracowania	NLZ nieprzekraczalna linia zabudowy	
222.50 rzędna projektowana	chodniki	
222.50 rzędna istniejąca	drogi	
wejścia do budynku	zieleńce 100% p.b.c.	
wjazd do garażu	zieleńce 50% p.b.c.	
SM miejsce gromadzenia odpadów stałych	obrys garażu podziemnego	
naturalny kierunek spływu wód opadowych	mała architektura: ławki, słupki oświetleniowe, śmietniki, drzewa	
HP hydrant pożarowy		
M ilość kondygnacji naziemnych		
X elementy do likwidacji		
PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE		
ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ		
ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ		
LINIA KABLOWA ELEKTROENERGETYCZNA		
LINIA KABLOWA TELETECHNICZNA		
PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE		
<p>UWAGA !!!: rysunek niniejszy jest podstawą do sporządzenia pozostałych zestawień oraz obmiarów i rysunków warsztatowych; wszystkie uzgodnienia należy przeprowadzić z architektem. Montowane elementy winny posiadać świadectwa i atesty dopuszczające do stosowania. Roboty wykonać zgodnie z zaleceniami producentów materiałów oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.</p> <p>WSZYSTKIE WYMIARY SPRAWDZIĆ W NATURZE !!!</p>		
<p>Niniejszy projekt jest własnością jego autorów. Kopiowanie, publikowanie oraz wykorzystanie projektu do jakichkolwiek innych celów bez wiedzy i zgody autorów jest zabronione na mocy Ustawy o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 1994r., nr 24, poz.83)</p>		
Temat:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ul. Północna, 20-848 LUBLIN działki nr: cz. 27/13, 27/28, cz. 27/27, cz. 27/47, cz. 27/46 obr. 6 ark. 12 Lublin	Nr rys.: A.01
Investor:	LUK JACEK WYSOKIŃSKI I WSPÓLNICY S. K. Aleja Kompozytorów Polskich 5/1, 20-848 Lublin, NIP: 712-343-56-15	Skala: 1:500
Faza:	PROJEKT KONCEPCYJNY	Data: 10.2023
Tytuł rys.:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Projektant:	mgr inż. arch. Paweł Wojtkiewicz upr. nr B-Pd OKK/182/2010	Podpis:
Sprawdzający:	mgr inż. Paulina Izabela Wysokińska upr. nr 154/IBOKK/2016	Podpis:



U W A G I I O Z N A C Z E N I A

WSZYSTKIE WYMIARY PRZED WYKONANIEM SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE

±0,00=186.50 m.n.p.m.

UWAGA !!!: rysunek niniejszy jest podstawą do sporządzenia pozostałych zestawień oraz obmiarów i rysunków warsztatowych; wszystkie uzgodnienia należy przeprowadzić z architektem. Montowane elementy winny posiadać świadectwa i atesty dopuszczające do stosowania. Roboty wykonać zgodnie z zaleceniem producentów materiałów oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

WSZYSTKIE WYMIARY SPRAWDZIĆ W NATURZE !!!

Niniejszy projekt jest własnością jego autorów. Kopiowanie, publikowanie oraz wykorzystanie projektu do jakichkolwiek innych celów bez wiedzy i zgody autorów jest zabronione na mocy Ustawy o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 1994r., nr 24, poz.83)



Temat:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ul. Północna, 20-848 LUBLIN działki nr: cz. 27/13, 27/28, cz. 27/27, cz. 27/47, cz. 27/46 obr 6 ark. 12 Lublin	Nr rys.: A.09
Investor :	LUK JACEK WYSOKIŃSKI I WSPÓLNICY S. K. Aleja Kompozytorów Polskich 5/1, 20-848 Lublin, NIP: 712-343-56-15	Data: 10.2023
Faza :	PROJEKT KONCEPCYJNY	
Tytuł rys. :	WIZUALIZACJE	
Projektant	mgr inż. arch. Paweł Wojtkiewicz upr. nr Bł-Pd OKK/182/2010	Podpis:
Sprawdzający	mgr inż. Paulina Izabela Wysokińska upr. nr 154/1BOKK/2016	Podpis:



U W A G I I O Z N A C Z E N I A

WSZYSTKIE WYMIARY PRZED WYKONANIEM SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE

±0,00= 186.50 m.n.p.m.

UWAGA !!!: rysunek niniejszy jest podstawą do sporządzenia pozostałych zestawień oraz obmiarów i rysunków warsztatowych; wszystkie uzgodnienia należy przeprowadzić z architektem. Montowane elementy winny posiadać świadectwa i atesty dopuszczające do stosowania. Roboty wykonać zgodnie z zaleceniem producentów materiałów oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

WSZYSTKIE WYMIARY SPRAWDZIĆ W NATURZE !!!

Niniejszy projekt jest własnością jego autorów. Kopiowanie, publikowanie oraz wykorzystanie projektu do jakichkolwiek innych celów bez wiedzy i zgody autorów jest zabronione na mocy Ustawy o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 1994r., nr 24, poz.83)		
Temat:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ul. Północna, 20-848 LUBLIN działki nr: cz. 27/13, 27/28, cz. 27/27, cz. 27/47, cz. 27/46 obr. 6 ark. 12 Lublin	
Inwestor:	LUK JACEK WYSOKIŃSKI I WSPÓLNICY S. K. Aleja Kompozytorów Polskich 5/1, 20-848 Lublin, NIP: 712-343-56-15	Data: 10.2023
Faza:	PROJEKT KONCEPCYJNY	
Tytuł rys.:	WIZUALIZACJE	
Projektant:	mgr inż. arch. Paweł Wojtkiewicz upr. nr B1-Pd OKK/182/2010	Podpis: 
Sprawdzający:	mgr inż. Paulina Izabela Wysokińska upr. nr 154/1BOKK/2016	Podpis: 



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	1688/LVI/2024
Data dokumentu	2024-01-25
Organ wydający	Rada Miasta Lublin
Przedmiot regulacji	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Północnej
Identyfikator dokumentu	D81D4B9F-D694-4DE5-AF0A-036D251634D6

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1442916785
Numer seryjny	03F0166162A9A172
Osoba podpisująca	Jarosław Pakuła\; Przewodniczący Rady Miasta Lublin
Instytucja	URZĄD MIASTA LUBLIN
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	26.01.2024 11:06:15
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL