

UCHWAŁA NR 1712/LVII/2024 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie

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

§ 1.

Ustala się dla firmy Lalak Development sp. z o.o., z siedzibą w Lublinie przy ul. dra Witolda Chodźki 10 a lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1 i B2 z nieuciążliwymi usługami w parterach oraz z garażami podziemnymi, dojazdem, budową i przebudową części wewnętrznej drogi dojazdowej, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr: 55/5 i 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie i przebudowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci elektroenergetycznej na działkach nr: 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), 56, 57, 55/4, 55/5, 55/6, 61/2 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), budowie sieci ciepłowniczej na działkach nr: 57 i 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie.

§ 2.

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

§ 3.

Dla budynków mieszkalnych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 12 200 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 13 300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 244;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 257.

§ 4.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji handlowo-usługowej zlokalizowane w parterach budynków B1 i B2, o łącznej powierzchni od 2 440 m² do 2 600 m², co stanowi ok. 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5.

1. Teren inwestycji położony jest w północnej części Lublina, w dzielnicy mieszkaniowej Czechów Południowy. W latach 1973-1983 teren należał do przedsiębiorstwa państwowego „Polska Poczta, Telegraf i Telefon”, przekształconego w 1992 roku w Telekomunikację Polską S.A.
2. Obecnie na terenie znajduje się parking, wiata magazynowa oraz niewielki budynek gospodarczy, znaczna część terenu jest niezagospodarowana. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie istniejącej zabudowy, usunięcie utwardzenia terenu, usunięcie kolidującego z projektem uzbrojenia terenu i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Nowe zagospodarowanie przewiduje również urządzenie zieleni, nasadzenia drzew i krzewów, urządzenie trawników i rabat.
3. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ulicy dra Witolda Chodźki i alei Mieczysława Smorawińskiego. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania projektowanego zespołu budynków nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.

4. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przylegających do siebie ścianami szczytowymi w układzie klatkowym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu. Budynki mieszkalne oznaczono numerami B1 i B2. Dodatkowo zaprojektowano dwa dwukondygnacyjne garaże podziemne oznaczone numerami G1 i G2. Ponadto w parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe, wzbogacające schemat funkcjonalny osiedla. Od strony południowej przewidziano jednokondygnacyjne usługowe części budynków dopełniając ich bryłę.
5. Na terenie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej przewiduje się realizację części wewnętrznej drogi dojazdowej, plac zabaw, miejsca postojowe oraz sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej.

§ 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 31 stycznia 2023 r., znak: RT/4004/26/2023.
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.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. dotyczącym dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi z dnia 10 stycznia 2023 r., znak: 23-C1/WZD/00009.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejących sieci miejskiego systemu ciepłowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem LPEC S.A. z dnia 24 stycznia 2023 r., znak: RZ-41-006/23.
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi gminnej ulicy dra Witolda Chodźki poprzez planowaną do realizacji w części wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW - zgodnie z pismami Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 24 stycznia 2023 r., znak: IU-UD.4332.15.2023 i z dnia 14 marca 2023 r., znak: IU-UD.4332.15.2023.
6. Ewentualna konieczność przebudowy przyległego układu drogowego związana z inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą i zasady rozliczenia nakładów poniesionych na przebudowę drogi publicznej zostaną uregulowane w umowie zawartej przez Inwestora z Gminą Lublin - Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę planowanej inwestycji mieszkaniowej.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

1. Zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:
 - 1) na wodę: 175 m³/d;
 - 2) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 166 m³/d;
 - 3) na energię ciepłą: 1198 kW;
 - 4) na energię elektryczną: 1325 kW;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej oraz poprzez retencję wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe.
2. Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 2) 2,23 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych;
 - 4) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej.
3. Gromadzenie odpadów w projektowanych wiatach śmietnikowych 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, widok koncepcyjny stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 9.

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

1. Budowa dwóch budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej oznaczonych literami B1 i B2 z garażami podziemnymi i usługami w parterach budynków oraz zielenią na części tarasów i stropodachów.
2. Zagospodarowanie terenu obejmuje realizację:
 - 1) dojazdów i dojść;
 - 2) miejsc postojowych zewnętrznych;
 - 3) miejsc gromadzenia odpadów komunalnych;
 - 4) podziemnego szczelnego zbiornika retencyjnego wód deszczowych;
 - 5) zieleni urządzonej w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej;
 - 6) przestrzeni rekreacji ogólnodostępnej, nieogrodzonej, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, wyposażony w urządzenia wypoczynkowe, edukacyjne i sportowe (ławki, tablice interakcyjne, urządzenia interakcyjne, plac zabaw, alejki);
 - 7) wykonanie ciągu pieszo-jezdnego pełniącego funkcję drogi pożarowej i dojazdu do wiat śmietnikowych;
 - 8) budowę i przebudowę części wewnętrznej drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW).

§ 10.

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

1. Parametry zagospodarowania terenu i budynków mieszkalnych:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - 2) powierzchnia terenu działki inwestycyjnej (inwestycji mieszkaniowej - działek nr: 55/5 i 55/4) - 12 285 m² (100%);
 - 3) max. intensywność zabudowy - 3,5;
 - 4) powierzchnia zabudowy: min. 4 000 m² (32,56% powierzchni działek inwestycyjnych), max. 4 700 m² (38,26% powierzchni działek inwestycyjnych);
 - 5) powierzchnia użytkowa mieszkań - min. 12 200 m², max. 13 300 m²;
 - 6) powierzchnia użytkowa usług: - max. 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
 - 7) powierzchnia utwardzona - max. 4 500 m² (36,63% powierzchni działek inwestycyjnych);
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działek inwestycyjnych; przy czym min. 50% tej powierzchni ma stanowić ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
 - 9) powierzchnia terenu zielonego - min. 3 300 m² (26,86% powierzchni działek inwestycyjnych);
 - 10) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) budynek B1 od 4,5 do 20 m,
 - b) budynek B2 od 4,5 do 20 m; wysokość zabudowy mierzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 30 lit. a);
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
 - a) budynek B1 od I do VI,
 - b) budynek B2 od I do VI;
 - 12) liczba kondygnacji podziemnych dla budynków:
 - a) budynek B1 - II,
 - b) budynek B2 - II;
 - 13) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynek B1 - max. 72,16 m,
 - b) budynek B2 - max. 67,31 m;

- 14) geometria dachu budynków - dach płaski do 2,5°;
 - 15) parametry planowanej do realizacji części drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW):
 - a) szerokość - ok. 5 m,
 - b) długość z placem nawrotowym - ok. 65 m.
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 nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724).

§ 11.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej. Długość planowanych do realizacji odcinków sieci uzbrojenia terenu:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 145 m;
- 2) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 130 m;
- 3) sieć wodociągowa - ok. 110 m;
- 4) sieć ciepłownicza - ok. 18 m;
- 5) sieć elektroenergetyczna - ok. 60 m.

§ 12.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach nr:

- 1) 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach nr:

- 1) 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 3) 55/6 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 4) 56 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 5) 57 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 6) 61/2 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 7) 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

§ 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 inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących i obszarów kolejowych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 15.

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, usytuowanych na działkach drogowych nr:

- 1) 56 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;

2) 57 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;

3) 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

§ 16.

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.

§ 17.

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

§ 18.

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.

§ 19.

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

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

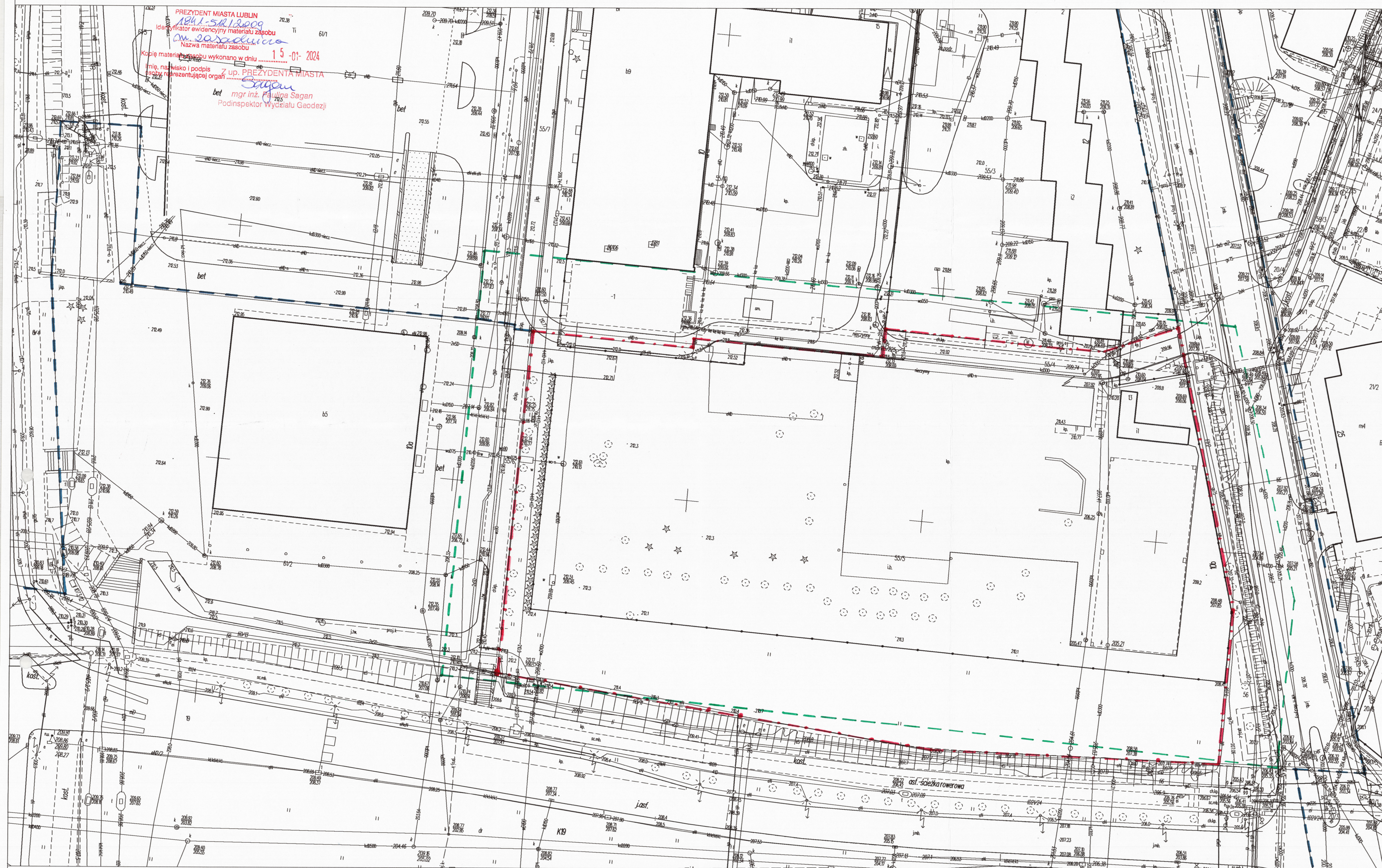
Nr konc.:GD-Of-1.6642.186.2024

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Wieniawska 14, 20-071 Lublin
t. 81/466 2100, fax 81/466 2101

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. Lemszczyzna 0018, ark. 7: dz. 55/4, 55/5, 55/6, 56, 57, 61/2

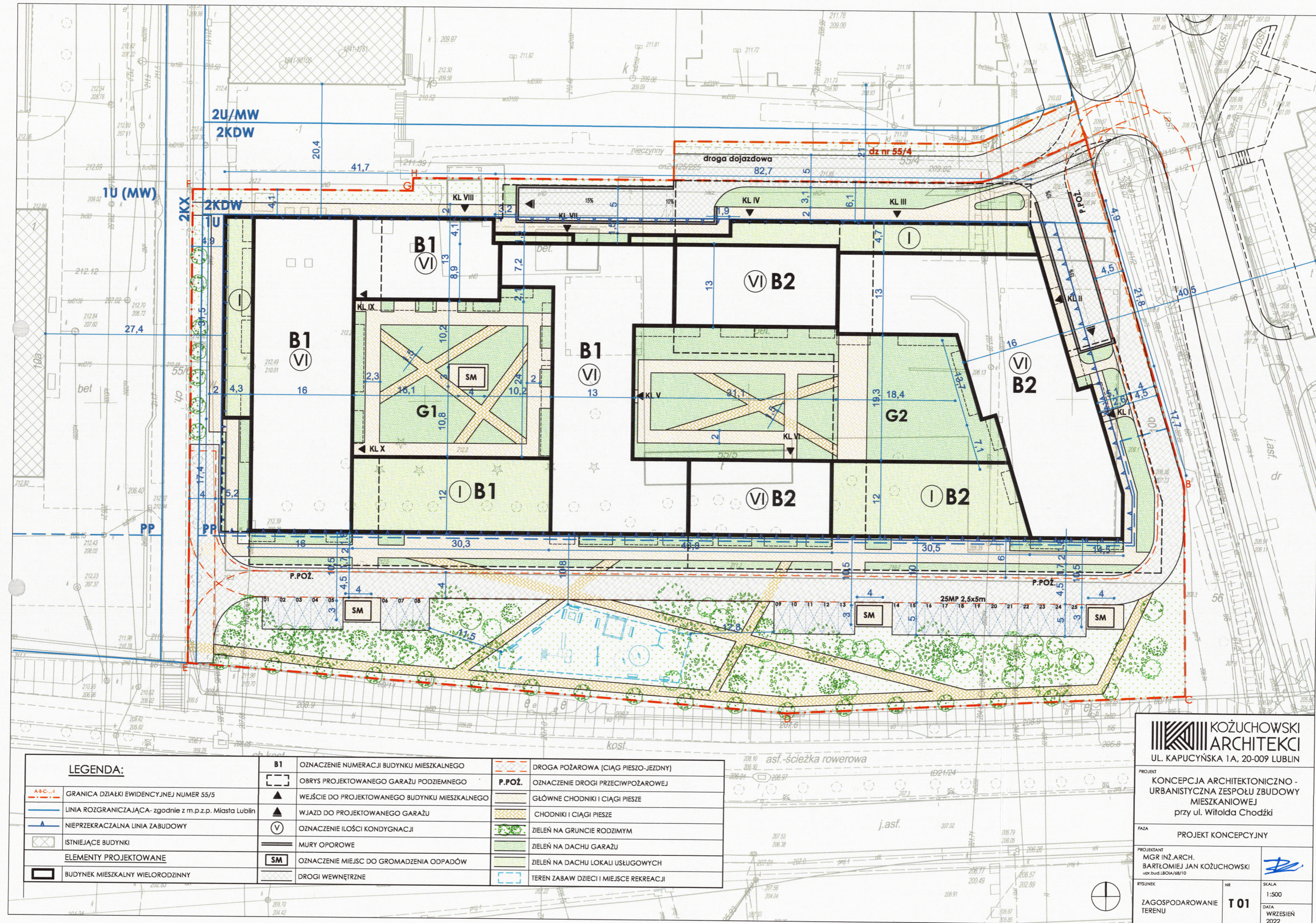
ZALĄCZNIK NR 1

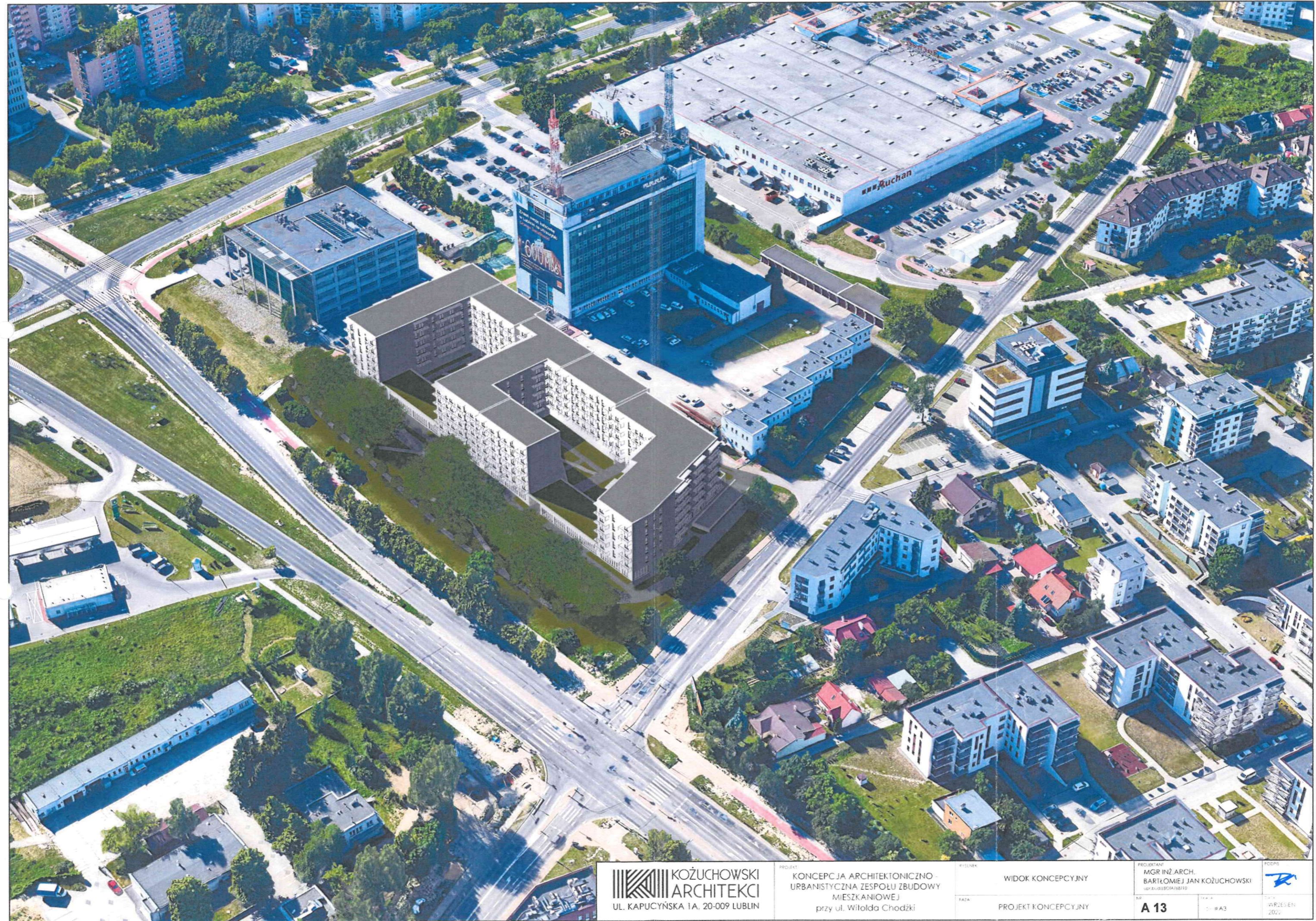


PREZYDENT MIASTA LUBLIN
18.01.2024
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Nazwa materiału zasobu
Kopie materiału zasobu wykonano w dniu 15-01-2024
Imię, nazwisko i podpis
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Lublin
mgr inż. Paulina Sagan
Podinspektor Wydziału Geodezji

Lublin dn. 15.01.2024
Sporządził(a) wydruk: Paulina Sagan
- - - - - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - DZ. NR 55/5, 55/4
- - - - - GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- - - - - OBSZAR OBDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

RYŚ. NR 301





 **KOZUCHOWSKI
ARCHITEKCI**
UL. KAPUCYŃSKA 1A, 20-009 LUBLIN

PROJEKT
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-
URBANISTYCZNA ZESPOŁU ZBUDOWY
MIESZKANIOWEJ
przy ul. Witolda Chodźki

WIDOK KONCEPCYJNY
PROJEKT KONCEPCYJNY

PROJEKTOWAŁ
MGR INŻ. ARCH.
BARTŁOMEJ JAN KOZUCHOWSKI
UPR. 01-051805A/188310


WZJ
WRZEŚNIEN
2022



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	1712/LVII/2024
Data dokumentu	2024-02-29
Organ wydający	Rada Miasta Lublin
Przedmiot regulacji	w sprawie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie
Identyfikator dokumentu	C1B0EA88-9C23-45B3-A0C0-59FBC1BD7446

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-107283615
Numer seryjny	03F0166162A9A172
Osoba podpisująca	Jarosław Pakuła\; Przewodniczący Rady Miasta Lublin
Instytucja	URZĄD MIASTA LUBLIN
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.03.2024 09:23:23
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL