

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 5 września 2019 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 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, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B o wysokości odpowiednio VII i VI kondygnacji nadziemnych, z przedszkolem 3-oddziałowym oraz gabinetami lekarskimi i kancelariami prawnymi w kondygnacji parteru budynku B, z piwnicami lokatorskimi i podziemnym parkingiem na dwóch poziomach pod budynkami A i B, z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenu rekreacji, wypoczynku i sportu dla mieszkańców oraz przebudowie części ciągu pieszego jako przedłużenie ul. Wędrownej na działkach o nr ewid. 23/5, 21/4 i 24/8 (obręb 3 Czechów I, ark. 5) przy ul. Poligonowej 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 - 6611 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 7086 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 113;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 122.

**§ 4.**

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową.

W parterze budynku B projektuje się przedszkole 3-oddziałowe oraz usługi: gabinety lekarskie i kancelarie prawnicze o łącznej powierzchni 475,00 m<sup>2</sup>, co stanowi 7,2% powierzchni użytkowej mieszkań.

**§ 5.**

1. Zamierzona inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na terenie zainwestowanym i uzbrojonym w urządzenia infrastruktury technicznej. Na terenie znajdują się budynki jednorodzinne i budynki gospodarcze, ścieki sanitarne z ww. budynków obecnie odprowadzane są do szamba, przyłącza wody i energii elektrycznej znajdują się na działce, przeznaczone są do rozbiórki. Teren jest nieuporządkowany i nieużytkowany. Teren graniczy z uzbrojoną drogą publiczną wojewódzką - ul. Poligonową. W pobliżu znajduje się ulica Wędrowna, z której planuje się dojazd do przedmiotowej inwestycji.

2. Przez teren poprowadzone zostaną przyłącza do sieci uzbrojenia przebiegające w pasie drogowym ul. Poligonowej i ul. Wędrownej.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej wybudowane zostaną: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne A i B z wielostanowiskowym dwupoziomowym garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu, śmietnikiem, elementami małej architektury oraz terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

#### § 6.

1. Zapotrzebowanie na wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować w oparciu o przyłącza do istniejącej sieci miejskiej wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci.
2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanej zabudowy do istniejących sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu.
4. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci miejskiego systemu gazowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci.
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – od drogi gminnej ul. Wędrownej poprzez planowaną do realizacji jako inwestycja towarzysząca przebudowę części ciągu pieszego - jako przedłużenie ul. Wędrownej.

#### § 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:
  - a) na wodę:  
budynek A i B łącznie: 84 m<sup>3</sup>/d, 18 l/s;
  - b) na energię elektryczną:  
budynek A i B łącznie: 420 kW;
- 2) zaopatrzenie w gaz budynku A i B łącznie:
  - a) do celów bytowych: 30 m<sup>3</sup>/h;
  - b) do celów grzewczych: 57m<sup>3</sup>/h (kotły dwufunkcyjne centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej);
- 3) ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej:  
budynek A i B łącznie: 88,0 m<sup>3</sup>/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w ilości:  
budynek A i B łącznie – 65,0 l/s;
- 5) liczba miejsc postojowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - b) 5 miejsc postojowych na oddział przedszkolny;
  - c) 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - d) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu podziemnego;
  - e) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
- 6) gromadzenie odpadów do projektowanego śmietnika i zapewnienie ich regularnego wywozu przez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia.

#### § 8.

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

#### § 9.

1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
  - 2) powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja - ok. 8024,00 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę - 7650,00 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy budynkami A i B - 1650,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia usług - łącznie 475,00 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia użytkowa przedszkola 3-oddziałowego - 367 m<sup>2</sup> i powierzchnia pozostałych usług (gabinety lekarskie i kancelarie prawne) - 108 m<sup>2</sup>;
  - 5) intensywność zabudowy maksymalnie: 1,25;
  - 6) wysokość zabudowy:  
budynek A - 22,60 m;

- budynek B - 19,60 m;
- 7) geometria dachu budynku A i B - dach płaski;
- 8) powierzchnia dróg i chodników - 1100,00 m<sup>2</sup>;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - 4755,00 m<sup>2</sup>;
- 10) na terenie inwestycji przewiduje się obszar zieleni towarzyszącej zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.

### § 10.

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

1. Parametry techniczne dla każdego z budynków mieszkalnych:
  - 1) kubatura budynków:
    - budynek A - 27 600 m<sup>3</sup>;
    - budynek B - 18 600 m<sup>3</sup>;
  - 2) powierzchnia garażu podziemnego (poziom -1 i -2 wraz z wjazdem do parkingu) - 4623,00 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia przebudowywanego ciągu pieszego - 374,00 m<sup>2</sup>;
  - 4) liczba kondygnacji:
    - a) nadziemnych:
      - budynek A - 7 kondygnacji;
      - budynek B - 6 kondygnacji;
    - b) podziemnych: 2 kondygnacje;
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 mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B o wysokości odpowiednio VII i VI kondygnacji nadziemnych, z przedszkolem 3-oddziałowym oraz gabinetami lekarskimi i kancelariami prawnymi w kondygnacji parteru budynku B, z piwnicami lokatorskimi i podziemnym parkingiem na dwóch poziomach w budynku A i B, z niezbędną infrastrukturą techniczną, z urządzeniem terenu rekreacji, wypoczynku i sportu dla mieszkańców, przebudową części ciągu pieszego jako przedłużenie ul. Wędrowniej na działkach o nr ewid. 23/5, 21/4 i 24/8 (obręb 3 Czechów I, ark. 5) przy ul. Poligonowej w Lublinie nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### § 11.

1. Inwestycję lokalizuje się na działkach:
  - 1) nr ewid. 23/5 (obręb 3 Czechów I. Ark. 5), nr księgi wieczystej LUII/-----/--;
  - 2) nr ewid. 21/4 (obręb 3 Czechów I. Ark. 5), nr księgi wieczystej LUI/-----/--;
  - 3) nr ewid. 24/8 (obręb 3 Czechów I. Ark. 5), nr księgi wieczystej LUI/-----/--.

### § 12.

1. 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.
2. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają 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.

### § 13.

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.

**§ 14.**

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

**§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 16.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§ 17.**

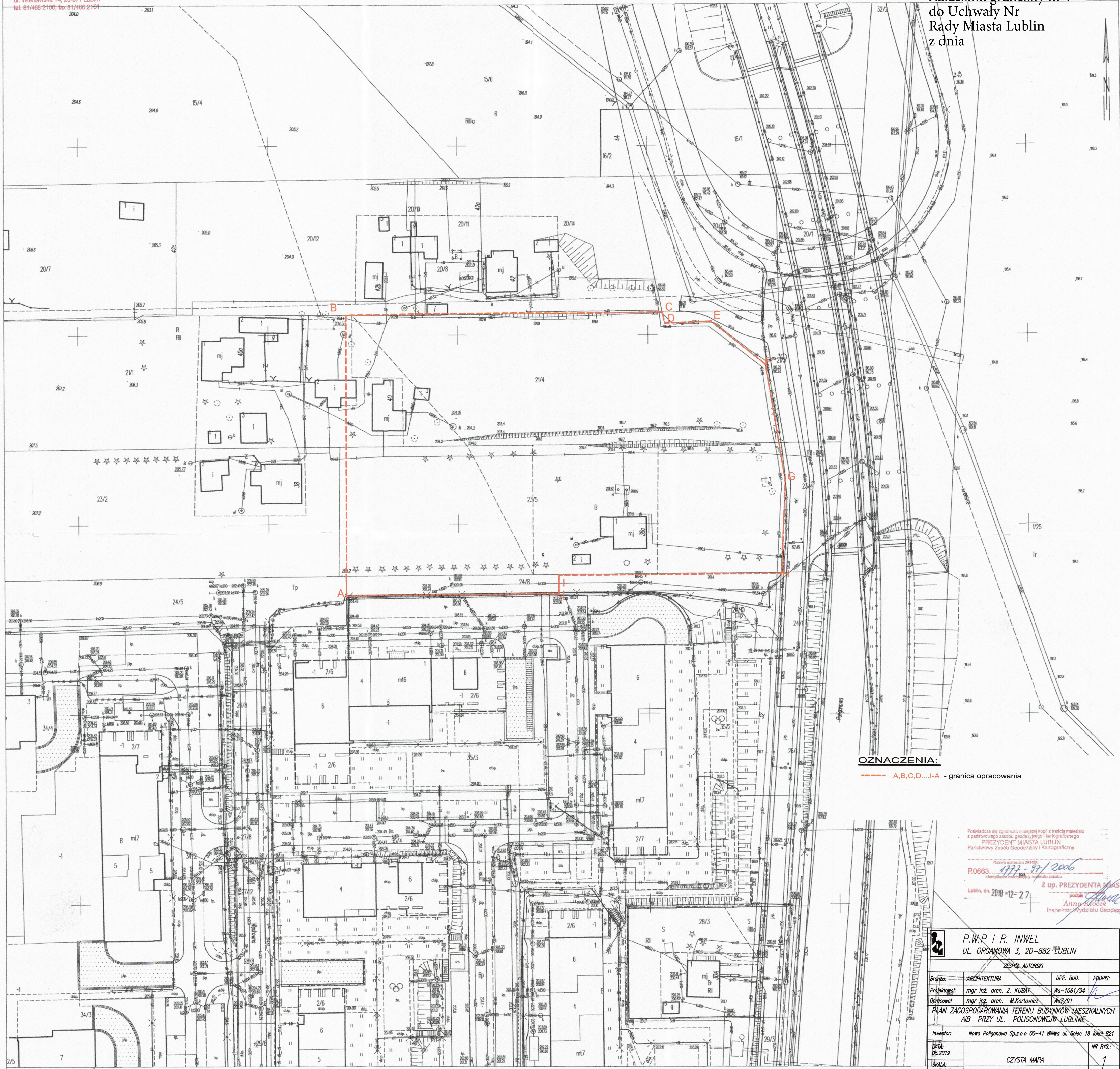
Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

**§ 18.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin

**Jarosław Pakuła**

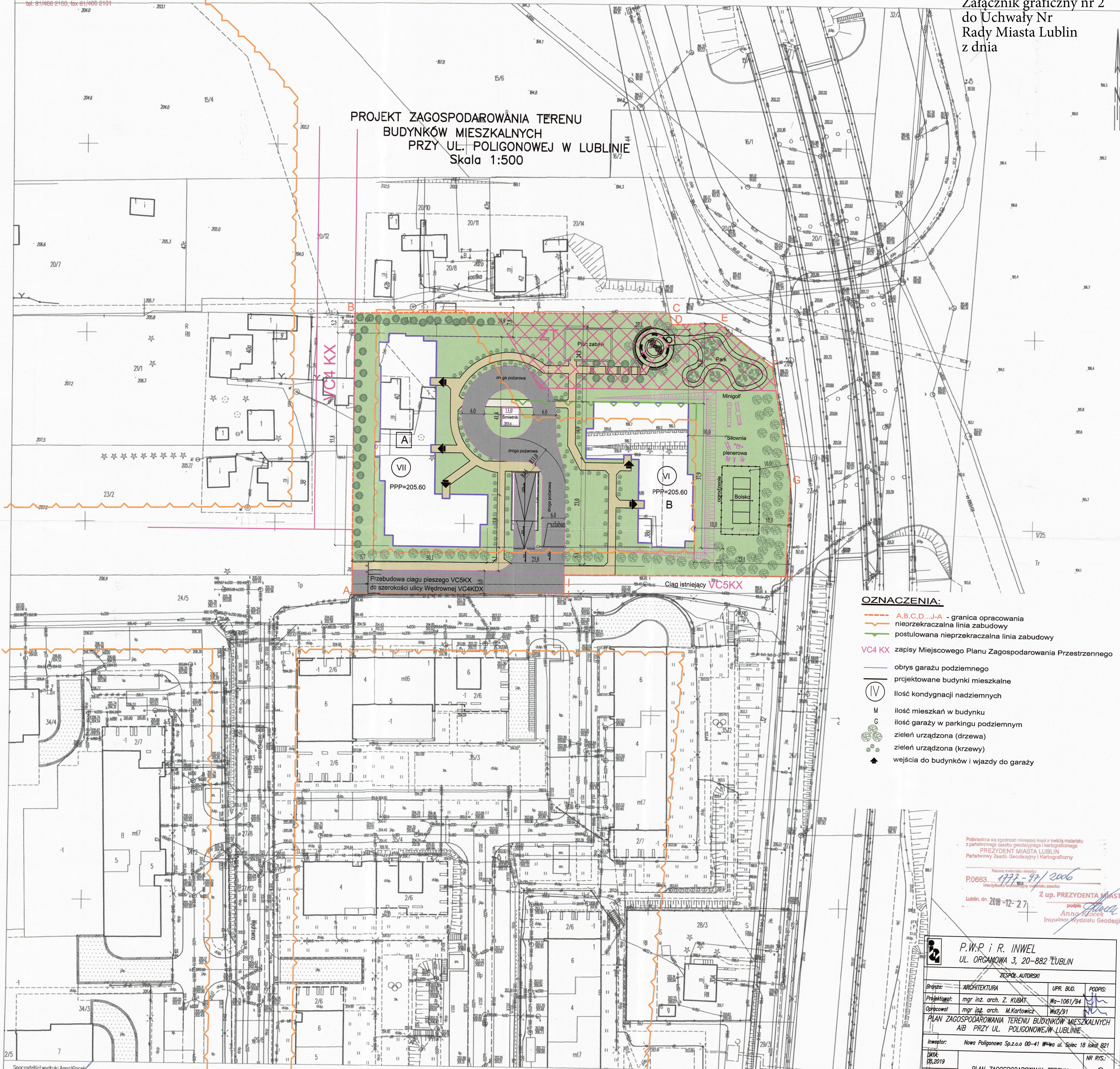


**OZNACZENIA:**  
 - - - - - A,B,C,D...J-A - granica opracowania

Podpiszcie się zgodnie niniejszej kopii z treścią materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**  
 Państwowy Zasób Geodezji i Kartografii  
 Nazwa materiału zasobu:  
 P.0663 1772-91/2006  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
 Lublin, dn. 2018-12-27  
 Z up. PREZYDENTA MIASTA  
 podpiszcie  
 Anna Kłoczek  
 Inspektor Wydziału Geodezji

 <b>P.W.P i R. INWEL</b> UL. ORGANOWIA 3, 20-882 LUBLIN ZESPÓŁ AUTORSKI			
Branża:	ARCHITEKTURA	UPR. BUD.	PODPIS:
Projektant:	mgr inż. arch. Z. KUBAT	Wa-1061/94	
Opracował:	mgr inż. arch. M. Kartowicz	WaZ/91	
<b>PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH                  AIB PRZY UL. POLIGONOWEJ W LUBLINIE</b>			
Investor:	Nowa Poligonowa Sp.z.o.o 00-41 Wława ul. Solec 18 lokat B21		
DATA:	05.2019		NR RYS.:
SKALA:	1:500		1
CZYSTA MAPA			

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
PRZY UL. POLIGONOWEJ W LUBLINIE  
Skala 1:500



**OZNACZENIA:**

- A,B,C,D...J-A - granica opracowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- postulowana nieprzekraczalna linia zabudowy
- VC4 KX zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- obrys garażu podziemnego
- projektowane budynki mieszkalne
- Ⓧ ilość kondygnacji nadziemnych
- M ilość mieszkań w budynku
- G ilość garaży w parkingu podziemnym
- 🌳 zieleni urządzona (drzewa)
- 🌳 zieleni urządzona (krzewy)
- ▲ wejścia do budynków i wjazdy do garaży

Podpisz się zgodnie z niniejszą kopią z treści materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
Państwowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny

Nazwa materiału zasobu:  
P.0663. 1772-97/2006  
Identyfikator wieloobszarny materiału zasobu

Lublin, dn. 2018-12-27  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
podpisz  
Anna Kłocik  
Inspektor Wydziału Geodezji

P.W.P i R. INWEL UL. ORGANOWA 3, 20-882 LUBLIN			
ZESPÓŁ AUTORSKI			
Branża:	ARCHITEKTURA	UPR. BUD.	PODPIS:
Projektant:	mgr inż. arch. Z. KUBAT	№-1061/94	
Opracował:	mgr inż. arch. M. Kartowicz	№2/91	
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH A1B PRZY UL. POLIGONOWEJ W LUBLINIE			
Inwestor:	Nowa Polygonowa Sp.z o.o 00-41 Wława ul. Solec 18 lokal B21		
DATA: 05.2019	SKALA: 1:500		NR RYS.: 2
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU			

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Poligonowej w Lublinie

Na podstawie art. 7 ust. 1 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 ze zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 14 maja 2019 r. (po uzupełnieniu w dniu 29 maja 2019 r. i 3 czerwca 2019 r.) Nowa Poligonowa Sp. z o.o. złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wnioski o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B o wysokości odpowiednio VII i VI kondygnacji nadziemnych, z przedszkolem 3-oddziałowym oraz lokalami użytkowymi w kondygnacji parteru budynku B, z piwnicami lokatorskimi i podziemnym parkingiem na dwóch poziomach pod budynkami A i B, z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenu rekreacji, wypoczynku i sportu dla mieszkańców oraz przebudowie części ciągu pieszego jako przedłużenia ul. Wędrowniej na działkach o nr ewid. 23/5, 21/4 i 24/8 (obręb 3 Czechów I, ark. 5) przy ul. Poligonowej w Lublinie.

Inwestor nie spełniał standardu lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej wynikającego z art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a i b ustawy, a dotyczącego lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 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 i przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom, w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Jednakże zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy wymóg ten uważa się za spełniony, jeśli Inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 996, 1000 i 1290). Inwestor przedłożył uchwałę Rady Miasta Lublin z dnia 30 maja 2019 r. nr 244/VII/2019 w sprawie przekazania przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą NOWA POLIGONOWA Sp. z o.o. na rzecz Gminy Lublin kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka. Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy Inwestor przedłożył również akt notarialny sporządzony dnia 31 lipca 2019 r. w Lublinie nr rep. A Nr 1594/2019 zawierający zobowiązanie do przekazania na rzecz Gminy Lublin wskazanej w uchwale Rady Miasta kwoty.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z przedmiotowej ustawy, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną. Inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – uchwała Rady Miasta Lublin nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r., bowiem planowana jest na terenie określonym jako tereny zabudowy wielorodzinnej.

Z uwagi na powyższe i zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy, Prezydent Miasta Lublin przedkłada Radzie Miasta Lublin projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Poligonowej wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ul. Zelwerowicza – uchwała Rady Miasta Lublin nr 661/XXVI/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 16 stycznia 2013 r., poz. 126). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod budownictwo

mieszkańciami wielorodzinnymi (22MW), tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa (4KDD) i tereny wydzielonych ciągów pieszych (5KX).

Inwestycja w dużej części jest zgodna z ustaleniami planu. Jednakże nie spełnia ona wymogów planu :

- 1) w zakresie określonego w planie wskaźnika miejsc postojowych w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (§ 7 ust. 1 pkt 2), przy planowanym 1 miejscu postojowym na mieszkanie,
- 2) w zakresie określonej w planie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 (§ 36 ust. 9 pkt 4 lit. b), przy planowanej 1,25,
- 3) w zakresie określonej w planie wysokości zabudowy maksymalnie do 15,0 m (§ 36 ust. 9 pkt 5), przy planowanej 19,60 m i 22,60 m,
- 4) w zakresie określonej w planie ilości kondygnacji - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne (§ 36 ust. 9 pkt 6 lit. b), przy planowanych 6 i 7 kondygnacjach nadziemnych,
- 5) w zakresie określonej w planie dostępności drogowej dla terenu VC 22MW - od ulicy Wędrowniej oznaczonej symbolem VC 4KDD (§ 36 ust. 6 pkt 1 lit. d), przy planowanej dostępności od strony przebudowywanego ciągu pieszego oznaczonego w planie jako 5KX,
- 6) w zakresie określonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnej z rysunkiem obowiązującego planu (§ 36 ust. 9 pkt 1), przy planowanej według załącznika graficznego nr 2 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu. Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Lublin na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.