

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

z dnia 5 września 2019 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej  
przy ul. Sławinkowskiej 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 zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130D, 130E i 128B oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną NN na działkach o nr ewid. 7/2 i 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej i sieci kanalizacji deszczowej na działkach o nr ewid. 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej 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 - 5600 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 7000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 85;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 95.

**§ 4.**

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową.

W parterze jednego z budynków planuje się usługi o łącznej powierzchni ok. 112,00 m<sup>2</sup> co stanowi 2% powierzchni użytkowej mieszkań.

**§ 5.**

1. Teren inwestycji jest położony w północno-zachodniej części miasta, w dzielnicy Sławin. Ulica Sławinkowska, przy której planowana jest inwestycja stanowi historyczny trakt tego obszaru i dotychczas pozostaje jedną z ważniejszych ulic tej części dzielnicy. Jest osią jej rozwoju przestrzennego. Na terenie planowanej inwestycji znajdują się budowle, w tym budynki służące produkcji rolnej w ruinie i można spodziewać się fundamentów nie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych. Ponadto, na terenie znajdują się przyłącza wody, gazu, elektroenergetyczne i teleinformatyczne do budowli w ruinie i nieistniejących. Przyłącza są obecnie nieczynne, a docelowo zostaną rozebrane.

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

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej wybudowanych zostanie dziewięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu.

#### § 6.

1. Zapotrzebowanie na wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować w oparciu o przyłącza do istniejącej sieci miejskiej wodociągowej oraz planowanej do realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci. Sieć kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Sławinkowskiej i Skowronkowej będzie realizowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągowe i Kanalizacji w Lublinie. Powyższe zadanie reguluje porozumienie zawarte pomiędzy inwestorem a MPWiK, w dniu 15.07.2019 r., znak: KT/4004/300-3/1/2019.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanej zabudowy realizować w oparciu o planowany do realizacji miejski system kanalizacji deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci. Tymczasowo retencja na terenie inwestycji.

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 powiatowej ul. Sławinkowskiej poprzez planowaną do realizacji jako inwestycja towarzysząca wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości 6 m.

#### § 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:

a) na wodę: 24 m<sup>3</sup>/24 h;

b) ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 24 m<sup>3</sup>/24 h;

c) gaz do celów grzewczych: 180 m<sup>3</sup>/24 h;

d) energia z własnego źródła ciepła: 3 kotłownie gazowe - każda o mocy 70 kW, razem 210 kW;

e) na energię elektryczną: 714 kW;

f) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej/ tymczasowo retencja na terenie inwestycji;

2) liczba miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;

b) 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie o powierzchni od 50 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>;

c) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie o powierzchni od powyżej 70 m<sup>2</sup>;

d) 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

e) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży podziemnych i naziemnych miejsc postojowych;

f) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;

3) gromadzenie odpadów do projektowanych śmietników 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.

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 inwestycji - ok. 10 191 m<sup>2</sup>

3) powierzchnia zabudowy budynkami - 3813 m<sup>2</sup>;

4) powierzchnia usług - ok. 112 m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy dla każdego budynku do 10 m;

7) geometria dachu budynków - dach płaski do 3°;

8) powierzchnia terenów utwardzonych - 2238 m<sup>2</sup>;

9) powierzchnia biologicznie czynna - 3675 m<sup>2</sup>.

## § 10.

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

1. Parametry techniczne dla każdego z budynków mieszkalnych:
  - 1) kubatura budynków - 27 192 m<sup>3</sup>;
  - 2) powierzchnia garaży podziemnych i parkingów naziemnych oraz infrastruktury towarzyszącej - 4969,4 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia całkowita budynków (część nadziemna i podziemna) - 15 588 m<sup>2</sup>;
    - a) powierzchnia całkowita części nadziemnej - 10 305 m<sup>2</sup>;
    - b) powierzchnia całkowita części podziemnej - 5 283 m<sup>2</sup>;
  - 4) liczba kondygnacji dla każdego budynku:
    - a) nadziemnych: 3 kondygnacje;
    - b) podziemnych: 1 kondygnacja;
2. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:
  - 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do planowanej do realizacji 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 polegająca na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130D, 130E i 128B oraz inwestycja towarzysząca polegająca na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną NN na działkach o nr ewid. 7/2 i 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej i sieci kanalizacji deszczowej na działkach o nr ewid. 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej w Lublinie nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## § 11.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:
  - 1) nr ewid. 7/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) nr ewid. 7/11 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 3) nr ewid. 7/12 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 4) nr ewid. 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.
2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach:
  - 1) nr ewid. 7/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) nr ewid. 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 3) nr ewid. 5/1 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 4) nr ewid. 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

## § 12.

1. Inwestycja 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:

- 1) nr ewid. 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) nr ewid. 5/1 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 3) nr ewid. 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

## § 13.

1. 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. 18/4 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3), Rozp. Nr 1/1990 (WKP 225), ul. Sławinkowska /droga/;
- 2) nr ewid. 17 (obręb 73 Sławi-Szerokie, ark. 1), nr księgi wieczystej LU11/-----/--, ul. Skowronkowa /droga/.

## § 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 i inwestycji towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 17.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§ 18.**

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.

**§ 19.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin

**Jarosław Pakuła**

Podawany jest zapisany numer listy z brzo materiału  
z planu: EG. LACZKI Podziemnego Wodociągu  
PRZYZYCIANT MIASTA LUBLIN  
Panstwowy Zdzob Geodezyjny Katedry  
mapa zasadnicza  
PO663  
Z up. Plan  
Lublin dn. 2019-06-24  
Stacjonala Miodolek-Artenik  
Inspektor Wydzialu Geodezji

- LEGENDA
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
  - GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZACEJ I
  - GRANICA TERENU NA KOTRY INWESTYCJA ODDZIALUJE
  - GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZACEJ II



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Lublin  
z dnia



**KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128, 128A, 128B, 130A, 130D, 130E, LUBLIN**

INWESTOR: MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K. 20-063 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27	LEGENDA: - - - granica własności - - - granica opracowania - - - teren w granicach bilansowania - - - teren inwestycji towarzyszącej I - - - teren inwestycji towarzyszącej II	▲ wejście ▼ wjazd	■ przedogródki 2.344 m <sup>2</sup> ■ plac zabaw 79 m <sup>2</sup> ■ ciąg pieszo-jezdny szer. 5m + wjazd + parking= 1.519 m <sup>2</sup> (w tym 1111,4 m <sup>2</sup> w gr. oddziaływania na śr.) ■ chodnik: 719 m <sup>2</sup>	■ zieleni rekreacyjna: 1.667 m <sup>2</sup> ■ zieleni ogólna: 1184 m <sup>2</sup> ■ przewidywana szerokość pasa dr. ul. Sławinkowskiej krzewy projektowane	● drzewa liściaste projektowane ● drzewa liściaste istniejące ● drzewa liściaste istniejące do wycięcia	■ plac z koszem ■ plac ze stołem do tenisa ■ plac do wypożyczni ■ plac rekreacyjny	RYTUNEK: <b>02. POZIOM PRZYZIEMIA Z BILANSEM TERENU</b> 1:500 91 mieszkań/1 usługa/203 mieszkańców Pow. zabudowy: 3813 m <sup>2</sup>	BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA <b>ARCHITEKCI</b> SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ŻANA 58 NIP: 782-014-666-13, TEL: FAX: 48 81 535 82-08 WWW.BIENKOWSKI-LIS-MIERZWA.PL	<b>02</b>
--	---	----------------------	---	--	---	---	---	--	-----------

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Sławinkowskiej 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 17.06.2019 r. (po uzupełnieniu w dniu 08.07.2019 r., 11.07.2019 r. i 16.07.2019 r.) Movimento Sp. z o.o. Sp. K. złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130D, 130E i 128B oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną NN na działkach o nr ewid. 7/2 i 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej i sieci kanalizacji deszczowej na działkach o nr ewid. 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej w Lublinie.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z przedmiotowej ustawy, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Planowaną inwestycję zlokalizowano na terenie określonym w obowiązującym studium jako tereny zabudowy jednorodzinnej. Studium jako dokument ogólny, sporządzony został w celu określenia polityki przestrzennej miasta. Zgodnie z jego dyspozycją dopuszcza się wzbogacanie, uzupełnianie, wymianę wskazanych funkcji poszczególnych terenów, o funkcje komplementarne. Zatem funkcję wyznaczoną w rysunku Studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) należy traktować jako wiodącą z możliwością jej wzbogacenia. Zabrania się jednak wprowadzania nowych bądź wzmacniania istniejących funkcji kolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenów np. funkcje uciążliwe w terenach mieszkaniowych, funkcje mieszkaniowe w terenach produkcyjnych/przemysłowych/ składowych (tekst Studium, str. 366). Analiza stanu zainwestowania w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa planowanej inwestycji wykazuje przewagę zabudowy jednorodzinnej, ale parametry planowanej zabudowy tj. wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego i powierzchnia terenu inwestycji wskazują na kontynuację cech zabudowy i zagospodarowania terenu występującego w sąsiedztwie, to nie zachodzi sprzeczność z wiodącą funkcją (opinia Wydziału Planowania Urzędu Miasta Lublin). Zatem 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.

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. Sławinkowskiej wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.