

Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin

z dnia 2020 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 2020 r., poz. 713 t.j.) oraz 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 2020 r., poz. 219 t.j.) Rada Miasta Lublin uchwała, 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 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterze z garażami podziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 6, 7 i 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej i ul. Kresowej 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 – 19 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 21 400 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 380;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 398.

§ 4

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową – w parterach budynków B-1 i B-4 planuje się usługi o łącznej powierzchni ok. 995,00 m², co stanowi 4,88 % 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 wprowadzenia nowej zabudowy.
2. Teren objęty opracowaniem ma pełny 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 i zawarte umowy z dysponentami sieci.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się 6 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-1 do B-6. Dodatkowo zaprojektowano 3 garaże oznaczone numerami od G-1 do G-3. Parkingi powiększają się pod budynkami mieszkalnymi B-2 oraz B-5 wypełniając ich partery. Trzeci garaż G-3 zaprojektowano jako podziemny, pod budynkiem B-6.

§ 6

1. Zapotrzebowanie na wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować do istniejącej sieci miejskiej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia z uwzględnieniem budowy odcinków sieci (wodociągowej i kanalizacji sanitarnej) zgodnie z pismem MPWIK z dnia 10.02.2020 r., znak: KT/4004/116/2020.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji należy realizować do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej - w ograniczonym zakresie na podstawie warunków przyłączenia.

Odwodnienie drogi KDD należy realizować do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków przyłączenia z uwzględnieniem budowy odcinka sieci zgodnie z pismem MPWIK z dnia 10.02.2020 r., znak: KT/4004/116/2020.

Ponadto, na terenie inwestycji przewiduje się retencjonowanie wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe o pojemności do 50 m³, z wykorzystaniem do podlewania zieleni.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismami z dnia 13.05.2019 r., znak: 20-C1/WZD/00025/RP/2020, 20-C1/WZD/00026/RP/2020, 20-C1/WZD/00027/RP/2020, 20-C1/WZD/00028/RP/2020, 20-C1/WZD/00029/RP/2020, 20-C1/WZD/00030/RP/2020.

4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejących sieci miejskiego systemu ciepłowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem z dnia 07.02.2020 r., znak: RZ-41-019/20

5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi gminnej ul. Gospodarczej poprzez planowaną do realizacji jako inwestycja towarzysząca drogę dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD.

§ 7

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:

- a) na wodę: 175 m³/24 h;
- b) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 166 m³/24 h;
- c) na energię ciepłą: 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 o pojemności do 50 m³, przeznaczonej do podlewania zieleni.

2) liczba miejsc postojowych:

- a) 1,25 miejsc postojowych na 1 mieszkanie;
- b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- c) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży zintegrowanych z budynkiem oraz naziemnych 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

1. 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 zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

- 3) powierzchnia terenu inwestycji (działki o nr ewid. 11/1 i 11/2) - 21 253 m² (100%);
- 4) intensywność zabudowy (liczona z kondygnacjami podziemnymi) – 1,69;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynek B-1 744,60 m² (3,72%);
 - b) budynek B-2 733,32 m² (3,66%);
 - c) budynek B-3 631,26 m² (3,15%);
 - d) budynek B-4 718,20 m² (3,59%);
 - e) budynek B-5 771,12 m² (3,85%);
 - f) budynek B-6 631,26 m² (3,15%);
 - g) garaż naziemny G-1 1144,70 m² (5,72%);
 - h) garaż naziemny G-2 1210,76 m² (6,05%);
- 6) powierzchnia usług - ok. 995 m², powierzchnia użytkowa usług – ok. 697 m² (ok. 4,88%);
- 7) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) budynek B-1 od 12 do 27 m;
 - b) budynek B-2 od 12 do 18 m;
 - c) budynek B-3 od 15 do 21 m;
 - d) budynek B-4 od 15 do 32 m;
 - e) budynek B-5 od 12 do 21m;
 - f) budynek B-6 od 18 do 24 m;
- 8) liczba kondygnacji dla budynków:
 - a) budynek B-1 od IV do IX;
 - b) budynek B-2 od IV do VI;
 - c) budynek B-3 od V do VII;
 - d) budynek B-4 od V do X;
 - e) budynek B-5 od IV do VII;
 - f) budynek B-6 od VI do VIII;
- 9) geometria dachu budynków - dach płaski do 2,5°;
- 10) powierzchnia terenów utwardzonych:
 - a) na gruncie rodzimym – 7501,27 m² (37,49%);
 - b) na dachu garażu G-1 i G-2 – 394,20m² (1,97%);
 - c) na dachu garażu G-3 – 43,20 m² (0,22%).
- 11) powierzchnia biologicznie czynna - 7840,58 m² (39,19%) :
 - a) powierzchnia zieleni na gruncie – 5591,31 m² (27,94%);
 - b) powierzchnia zieleni na dachu garażu G-1 i G-2 – 1961,27 m² (9,8%);
 - c) powierzchnia zieleni na dachu garażu G-3 – 288 m² (1,44%).

§ 10

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

1. Parametry techniczne dla budynków mieszkalnych:
 - 1) kubatura – 52 450 m³;
 - 2) powierzchnia całkowita budynków – 33 728,10 m²;
 - a) powierzchnia całkowita części mieszkalnych – 28 816,60 m²;
 - b) powierzchnia całkowita części garażowych – 4911,50 m²;
 - 3) liczba kondygnacji budynków:
 - a) nadziemnych: od IV do X;
 - b) podziemnych: 2 kondygnacje;
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 mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterze z garażami podziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 6, 7 i 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej i ul. Kresowej w Lublinie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla przedmiotowej inwestycji dnia 21.11.2019 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚ-OD-I.6220.102.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

§ 11

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:

- 1) nr ewid. 11/1 (obręb 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1I/00104837/3;
- 2) nr ewid. 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1I/00104837/3.

2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach:

- 1) nr ewid. 6 (obręb 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/;
- 2) nr ewid. 7 (obręb 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /droga/;
- 3) nr ewid. 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1S/00031187/7.

§ 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. 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU1S/00031187/7.

§ 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. 6 nr ewid. 6 (obręb 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/;
- 2) nr ewid. 7 (obręb 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /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.

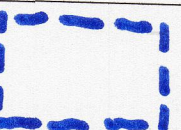
§ 19

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

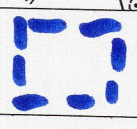


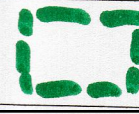
Powiadza się zgodność niniejszej mapy z materiału z państwowego lasu o podłożym graficznym
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Rzeczny Zespół Geodezyjny i Kartograficzny
Lublin
09.06.2020 z up. PREZYDENT MIASTA
mgr inż. Wioleta Waciewicz
spekta Wydział Geodezji



Sporządził(a) wydruk: Wioleta Waciewicz

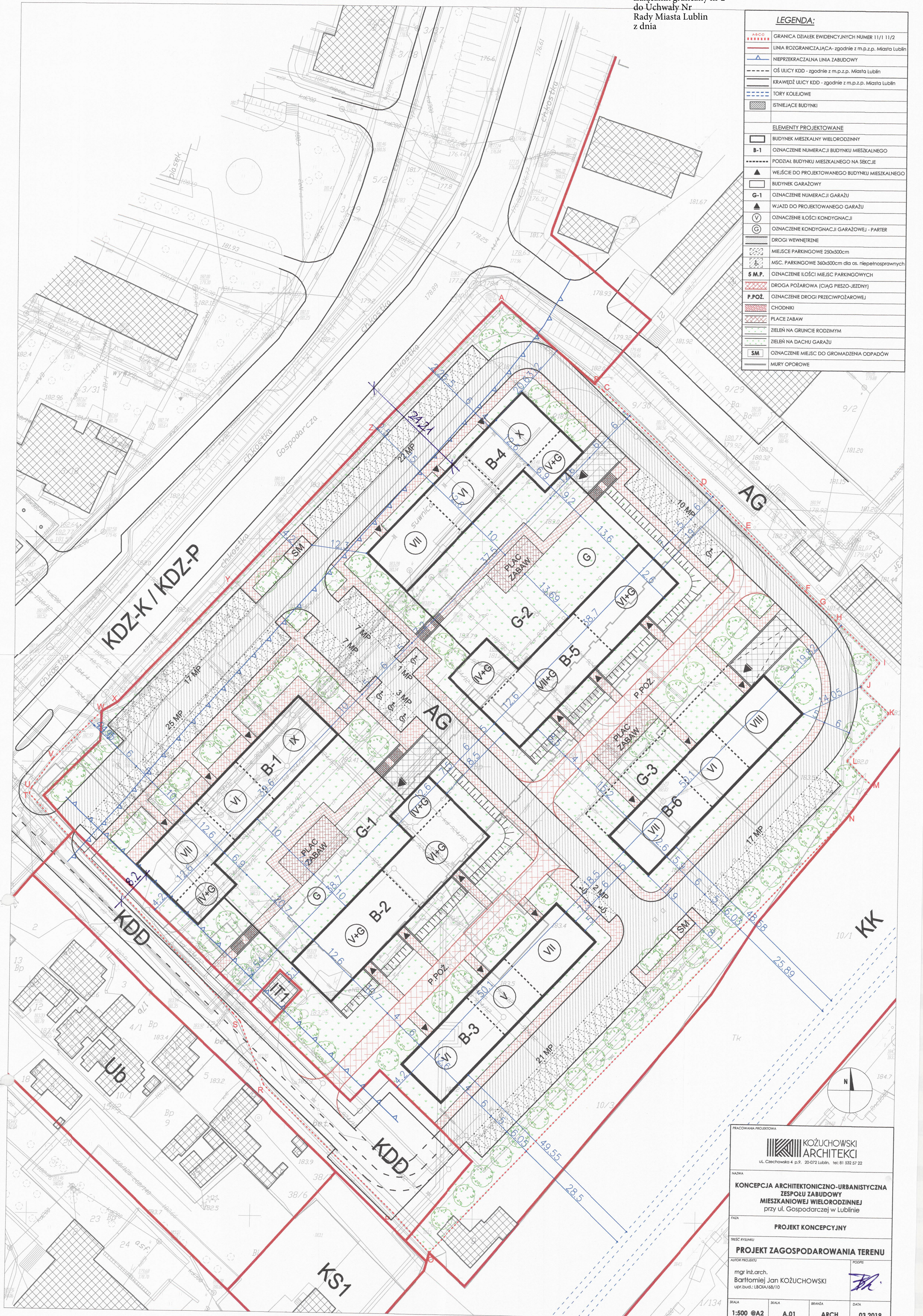
Waciewicz

 GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

 - GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARYSZACEJ

mgr inż. arch. *Bożena Jan Kaledonka*

LEGENDA:	
	GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NUMER 11/1 11/2
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
	NIEPRZEKACZALNA 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
	OZNACZENIE NUMERACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO
	PODZIAŁ BUDYNKU MIESZKALNEGO NA SEKCJE
	WEJŚCIE DO PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO
	BUDYNEK GARAŻOWY
	OZNACZENIE NUMERACJI GARAŻU
	WJAZD DO PROJEKTOWANEGO GARAŻU
	OZNACZENIE ILOŚCI KONDYGNACJI
	OZNACZENIE ILOŚCI GARAŻOWEJ - PARTER
	DROGI WEWNĘTRZNE
	MIEJSCA PARKINGOWE 250x500cm
	MSC. PARKINGOWE 360x500cm dla os. niepełnosprawnych
	OZNACZENIE ILOŚCI MIEJSC PARKINGOWYCH
	DROGA POŻAROWA (CIĄG PIESZO-JEZDNY)
	OZNACZENIE DROGI PRZECIWOPOŻAROWEJ
	CHODNIKI
	PLACCE ZABAW
	ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
	ZIELEŃ NA DACHU GARAŻU
	OZNACZENIE MIEJSC DO GROMADZENIA ODPADÓW
	MURY OPOROWE



PRACOWNIA PROJEKTOWA

KOZUCHOWSKI ARCHITEKCI
ul. Czołchowska 4 p.9, 20-072 Lublin, tel: 81 532 57 22

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

FAZA
PROJEKT KONCEPCYJNY

TREŚĆ RYSUNKU
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

AUTOR PROJEKTU
mgr inż. arch. **Barłomiej Jan KOZUCHOWSKI**
upr.bud.: LBOIA/68/10

PODPIS

SKALA
1:500 @A2

BRANŻA
A.01

DATA
03.2019

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Gospodarczej 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 2020 r. poz. 219 t.j.) 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 25 maja 2020 r. (po uzupełnieniu w w dniach 27 maja 2020 r., 16 czerwca 2020 r., 18 czerwca 2020 r., 22 czerwca 2020 r. i 24 czerwca 2020 r.) firma BIK Spółka Jawna z siedzibą w Jaśle złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterze, z garażami podziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 6, 7 i 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej i ul. Kresowej w Lublinie.

Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) - zwanej dalej „ustawą”.

W związku z tym w dniu 29 czerwca 2020 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Lublin wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni.

Pismami z dnia 2 lipca 2020 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania.

Najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął w dniu 29 lipca 2020 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 23 lipca 2020 r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących przedmiotowy wniosek, wpłynęły następujące opinie:

1. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 3 lipca 2020 r. (data wpływu 8 lipca 2020 r.), znak: WZ.5562.60.2020.ES,
2. Pismo PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Zakład Linii Kolejowych w Lublinie z dnia 9 lipca 2020 r. (data wpływu 14 lipca 2020 r.), znak: IZDKd-505-115/2020,
3. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 9 lipca 2020 r., data wpływu 14 lipca 2020 r., znak: WszWLub-WO.0732.19.2020,
4. Pismo Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 16 lipca 2020 r. (data wpływu 17 lipca 2020 r.), znak: DOP-WGPL.485.403.2020,
5. Pismo Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie z dnia 14 lipca 2020 r. (data wpływu 20 lipca 2020 r.), znak: KNKr1.6143.214.202/2, UNP: 2020-0294400,
6. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r.,
7. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2020 r. (data wpływu 21 lipca 2020 r.), znak: BM-ZK-II.5532.2.2020,
8. Uchwała Nr CLXV/3181/2020 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 14 lipca 2020 r. (data wpływu 22 lipca 2020 r.),

9. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r. (data wpływu 23 lipca 2020 r.), znak; DNS-NZ.7016.1.108.2020,

10. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r. (data stempla pocztowego 21 lipca 2020 r., data wpływu 24 lipca 2020 r.), znak: LU.RPP.430.15m.2020.KT.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 29 lipca 2020 r. (data pisma 20 lipca 2020 r., data stempla pocztowego 24 lipca 2020 r.), znak: IU-UD.4332.306.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku. Uzgodnienie wpłynęło po terminie.

W przewidzianym terminie do wniosku nie wpłynęły uwagi od mieszkańców.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

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 wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony dostęp do:

- drogi publicznej poprzez drogę dojazdową planowaną do realizacji wraz z sieciami uzbrojenia terenu (art. 17 ust. 1 pkt. 1 i art. 17 ust. 5);

- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji odcinki sieci (art. 17 ust. 1 pkt. 2 i art. 17 ust. 5);

- do istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt. 3)

oraz, że znajduje się w:

- odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Kresowa 01 i 02 przy ul. Gospodarczej (art. 17 ust. 2 pkt. 1);

- odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej – szkoły nr 27 im. Marii Montessori przy ul. Kresowej 1 w Lublinie, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt. 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Lublin z dnia 4 maja 2020 r. r., znak: OW-OP-V.4421.15.2020 (art. 17 ust. 3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (721 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4m² i w odległości nie większej niż 1500 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał w odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji tereny (o wymaganej ustawą powierzchni) wypoczynku, rekreacji i sportu – Park Tatory o powierzchni ok. 18 322 m².

Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 721 osoby ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 20 171,62 m² (pkt 2.6 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej) i wskaźnika 28 m², co dało wynik 721 osób.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny m.in. produkcyjne (art. 5 ust. 4 ustawy).

Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym działała wytwórnia prefabrykatów „Prefabet”, inwestycja nie posiada warunku wykazania nie sprzeczności 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. Gospodarczej wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych (AG), tereny dróg publicznych – drogi (ulice) zbiorcze (KDZ-K/KDZ-P), tereny dróg publicznych – drogi (ulice) dojazdowe (KDD-G) i tereny urządzeń elektroenergetyki (IT-1).

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

- 1) w zakresie określonego w planie przeznaczenia terenu pod aktywność gospodarczą, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taka jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym (§ 34), przy planowanym przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
- 2) w zakresie określonego w planie wskaźnika miejsc postojowych w liczbie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej (§ 95 ust. 1 pkt 6), przy planowanym wskaźniku 1,25 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 3) w zakresie określonego w planie wskaźnika miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług dla obiektów usługowych (§ 95 ust. 1 pkt 7), przy planowanym 1 miejscu postojowym na każde 25 m² powierzchni użytkowej usług,

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.

Rada Miasta Lublin analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek brała pod uwagę stan zaspokojenia zasobów mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Lublin, a także inne uwarunkowania, stosownie do treści przepisu art. 7 ust. 4 ustawy oraz uzyskane w toku postępowania opinie i dokonane uzgodnienia.

Z tych względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.