

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Spółdzielczości Pracy 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) 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 i 471) Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje::

§ 1

Ustala się dla firmy Parexbud Dom Plus sp. z o. o. sp. k. lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze budynku na działkach o nr ewid. 2/2 i 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10) przy Alei Spółdzielczości Pracy 49A i 47B 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 – 10 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 12 500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 206;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 246.

§ 4

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową – w parterze budynku usługi o powierzchni ok. 1 769,698 m², co stanowi ok. 8 % powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5

1. Działka położona jest w północnej części miasta Lublin przy Alei Spółdzielczości Pracy. Teren jest płaski o niewielkim spadku w kierunku południowym. Obecnie teren nie jest zagospodarowany.

2. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o 9 kondygnacjach, z usługami w parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania, z zagospodarowaniem terenu.

3. 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 Alei Spółdzielczości Pracy.

Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego budynku nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia i zawarte umowy z dysponentami sieci.

4. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie pozostałości istniejącej infrastruktury technicznej takiej jak: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej oraz przebudowę fragmentu sieci ciepłowniczej.

§ 6

1. Zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować poprzez istniejącą sieć miejską wodociągową i kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia, zgodnie z pismem MPWIK z dnia 19 maja 2020 r., znak KT/4004/391/2020.
2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji należy realizować do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia, o których mowa w ust. 1.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A z dnia 18 maja 2020 r., znak 20-C1/WZD/00034/2020.
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 03 czerwca 2020 r., znak RZ-41-086/20.
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi wojewódzkiej 835 Alei Spółdzielczości Pracy - na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, zgodnie z pismem z dnia 10 czerwca 2020 r., znak IU-UD.4332.165.2019.

§ 7

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:
 - a) na wodę: 35 m³/d;
 - b) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 35 m³;
 - c) na energię ciepłą: 600 kW;
 - d) na energię elektryczną: 690 kW;
 - e) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej; ilość wód opadowych z terenu nieruchomości nie może przekroczyć wielkości wynikającej ze współczynnika spływu $\Psi = 0,60$ i natężeniu deszczu $q = 127$ (l/s*ha), zgodnie z pismem MPWIK z dnia 19 maja 2020 r., znak KT/4004/391/2020;
- 2) liczba miejsc postojowych:
 - a) 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - b) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu podziemnego i naziemnych miejsc postojowych;
 - d) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
- 3) gromadzenie odpadów w projektowanych pomieszczeniach w budynku, z uwzględnieniem zasad segregacji 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) usytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - 3) powierzchnia terenu inwestycji (działki o nr ewid. 2/2 i 3/16) - 6 207,40 m² (100%);
 - 4) powierzchnia zabudowy 2 366,30m² (38,10 %);
 - 5) powierzchnia usług - 1 769,698 m², co stanowi ok. 8 %;
 - 6) wysokość zabudowy 29,44 m;
 - 7) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 91,71 m;
 - 8) intensywność zabudowy - 3.19;
 - 9) geometria dachu budynków - dach płaski do 3,5 % = 2°;
 - 10) powierzchnia terenów utwardzonych 2 647,70 m² (38,60%), obejmująca powierzchnię miejsc postojowych, dróg dojazdowych i ppoż oraz chodników i dojsć;
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna – 1 783,60 m² (28,70%), z uwzględnieniem powierzchni na terenie oraz 50% powierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych z płyty garażu, tarasu, dachu i placu zabaw.

§ 10

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

1. Parametry techniczne dla budynku mieszkalnego:

- 1) kubatura - 140 376,06 m³:
 - a) części nadziemnej - 68 221 m³;
 - b) części podziemnej - 72 146,06 m³;
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkań - 11 820,44 m²;
- 3) liczba kondygnacji budynków:
 - a) nadziemnych - 9 kondygnacji ;
 - 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze budynku na działkach o nr ewid. 2/2 i 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10) przy Alei Spółdzielczości Pracy 49A i 47B w Lublinie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla przedmiotowej inwestycji dnia 18 czerwca 2020 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak OŚ-OD-I.6220.157.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeniesiona z Przedsiębiorstwa Wielobranżowego Parexbud sp. z o. o. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin, na rzecz Parexbud Dom Plus sp. z o. o. sp. k. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin decyzją z dnia 24 lipca 2020 r. znak OŚ-OD-I.6220.105.2020. Ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

§ 11

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:

- 1) nr ewid. 2/2 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) nr ewid. 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10), 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 których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących

§ 13

Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, 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 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

SKALA 1:1000



ul. in dn. 29.10.2019
Sporządził(a) wydruk: Stanisława Miziołek-Arteniuk

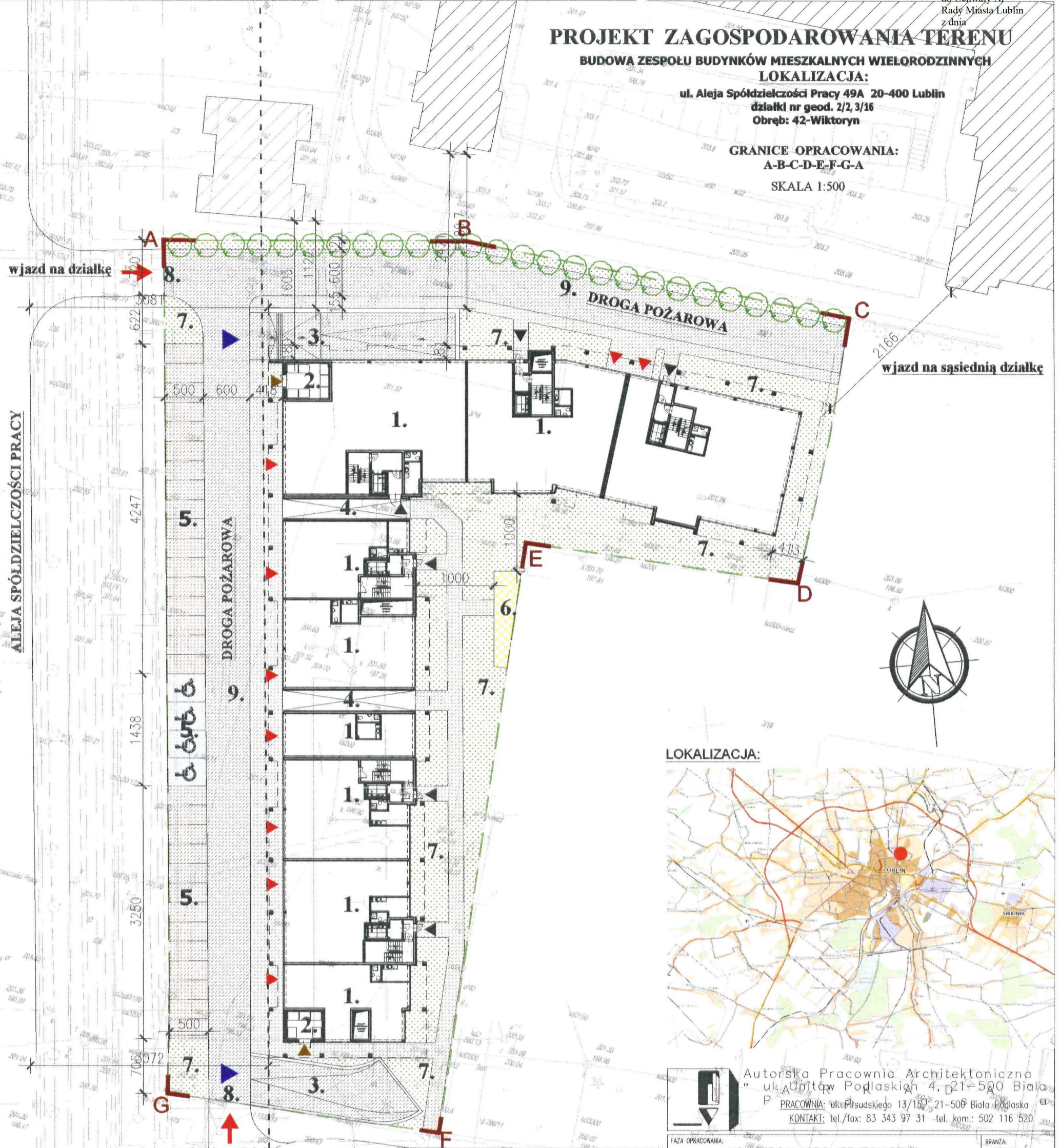
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
LOKALIZACJA:

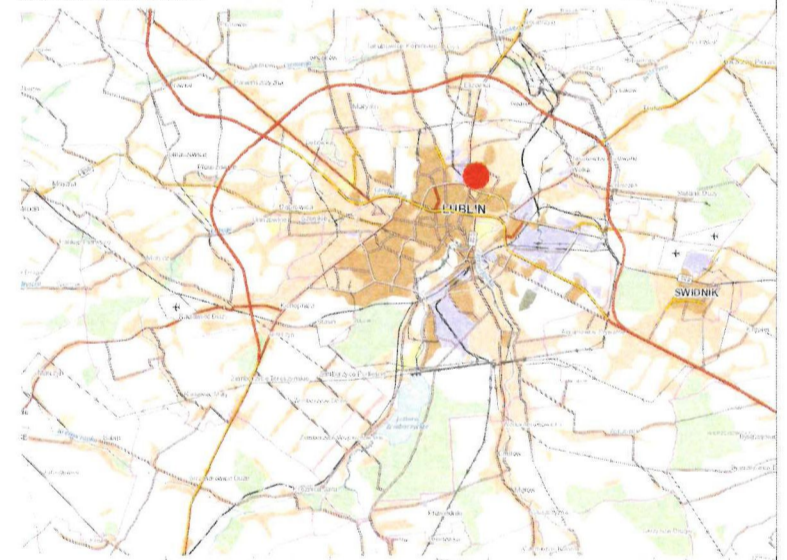
ul. Aleja Spółdzielczości Pracy 49A 20-400 Lublin
działki nr geod. 2/2, 3/16
Obręb: 42-Wiktoryn

GRANICE OPRACOWANIA:
A-B-C-D-E-F-G-A

SKALA 1:500



LOKALIZACJA:



Autorska Pracownia Architektoniczna
"ul. A. Piłsudskiego 4, 21-500 Białopole"
PRACOWNIA: ul. Piłsudskiego 13/15, 21-500 Białopole
KONTAKT: tel./fax: 83 343 97 31 - tel. kom.: 502 116 520

BILANS TERENU:	
POWIERZCHNIE	
POWIERZCHNIA DZIAŁEK	6207,4 m ² 100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJEKTOWANEJ	2360,3 m ² 38,1%
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	2647,7 m ² 38,6%
DOJŚCIA (CHODNIKI)	786,7 m ²
DRÓGI OSIEDLÓWE Z DROGĄ POŻAROWĄ	1414,9 m ²
POW. PARKINGU (NA TERENIE)	820,2 m ²
POWIERZCHNIA ZIELONA:	
NA TERENIE (pow. biologicznie czynna x 100%)	172,83 m ²
NA PŁYTCIE GARAZU (pow. biologicznie czynna x 50%)	1001,94 m ²
NA TARASACH (pow. biologicznie czynna x 50%)	813,82 m ²
NA DACHACH (pow. biologicznie czynna x 50%)	1258,86 m ²
PLAC ZABAW (pow. biologicznie czynna x 50%)	32,79 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1783,6 m ² 28,7%

LEGENDA:	
1. PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W PARTERACH	
2. ŚMIETNIK (WBUDOWANY)	
3. WJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO - POCHYLNA	
4. PRZEJŚCIE PRZEZ BUDYNEK	
5. MIEJSCA POSTOJOWE	
6. PLAC ZABAW	
7. ZIELEŃ WYSOKA I NISKA	
8. WJAZD / WEJŚCIE NA DZIAŁKĘ	
9. DROGA DOJAZDOWA POŻAROWA	
▲ - WEJŚCIE DO BUDYNKU - CZĘŚĆ MIESZKALNA	
▲ - WEJŚCIE DO BUDYNKU - CZĘŚĆ USŁUGOWA	
▲ - WEJŚCIE DO BUDYNKU - ŚMIETNIK	
■ - UTWARDZENIE - Drogi dojazdowe	
■ - UTWARDZENIE - Dojścia / chodniki	
■ - MIEJSCA POSTOJOWE	
■ - MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁOSPRAWNYCH	
■ - PLAC ZABAW	
■ - ZIELEŃ NISKA	
○ - ZIELEŃ WYSOKA	

FAZA OPRACOWANIA:	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRANŻA:	A
TEMAT:	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	DATA:	Lipiec 2020
ADRES:	UL. ALEJA SPÓŁDZIELCZOŚCI PRACY 49A, 20-400 LUBLIN DZIAŁKI NR GEOD. 2/2, 3/16 OBRĘB: 42-WIKTORYN	NR RYSUNKU:	A-PZT
RYSUNEK:	RZUT PARTERU - USŁUGI, POZ. 0	SKALA:	1:500

ARCHITEKTURA	PROJEKTOWAŁ: mgr inż. architekt Przemysław Antonowicz	Nr UPRAWNIEN:	801/BP/94	PROJEKTOWAŁ:	[Signature]
ARCHITEKTURA	asystent mgr inż. arch. Tomasz Wierzbicki asystent inż. arch. Rafał Paweł Kulawiec			PROJEKTOWAŁ:	[Signature]
ARCHITEKTURA	mgr inż. architekt Dorota Antonowicz	98/LBOKK/12			[Signature]

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE
Opracowanie chronione Prawem Autorskim zgodnie z ustawą z dnia 23 lutego 1994r. o prawie autorskim - Dz.U. nr 24 poz. 85. Wszelkie zmiany, powielanie, udostępnianie osobom trzecim projektu w całości lub fragmentach bez zgody autorów zabronione.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Spółdzielczości Pracy 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 i 471) 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 18 sierpnia 2020 r. (po uzupełnieniu w dniach 28 sierpnia 2020 r. i 11 września 2020 r. Parexbud Dom Plus 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze budynku na działkach o nr ewid. 2/2 i 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10) przy Alei Spółdzielczości Pracy 49A i 47B 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, zwanej dalej „specustawą”.

W związku z tym w dniu 16 września 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 tj. 21 dni, od dnia zamieszczenia.

Pismami z dnia 21 września 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 19 października 2020 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 12 października 2020 r.

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

1. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego UM Lublin z dnia 28 września 2020 r., znak BM-ZK-II.5532.2.2020 – opinia pozytywna,
2. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie z dnia 28 września 2020 r. (data wpływu 1 października 2020 r.), znak WszW Lub-WO.0732.30.2020 – opinia pozytywna,
3. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 2 października 2020 r. (data wpływu 7 październik 2020 r.), znak WZ.5562.91.2020.SM – opinia pozytywna,
4. Uchwała Nr CXCI/3604/2020 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 7 października 2020 r. (data wpływu 15 października 2020 r.) - uchwała pozytywna,
5. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 12 października 2020 r. (data wpływu 15 października 2020 r.), znak DNS-NZ.7016.1.161.2020 - opinia pozytywna z uwagą,
6. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie, z dnia 24 września 2020 r. (data wpływu 19 października 2020 r.) - opinia pozytywna w zakresie zgodności planowanej inwestycji z art. 5 ust. 3 ustawy, wraz z informacją, że teren inwestycji objęty jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno-wschodni dla obszaru D - rejon Alei Spółdzielczości Pracy (Uchwała Nr 77/III/2019 Rady Miasta Lublin).

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 9 października 2020 r. (data pisma 5 października 2020 r., data stempla pocztowego

7 października 2020 r.), znak IU-UD.4332.241.2020 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym terminie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie. Złożone uwagi dotyczą:

- zaburzenia ładu przestrzennego okolicy,
- podniesienia poziomu hałasu,
- zaprojektowania zbyt wysokiego budynku, który znacząco odbiega od wysokości budynków na działkach sąsiednich, a ponadto będzie dominował nad okolicą,
- zbyt bliskiego usytuowania projektowanego budynku od budynków istniejących na działkach sąsiednich,
- zmniejszenia dla budynków istniejących dostępu do naturalnego światła słonecznego i braku w dokumentacji analizy nasłonecznienia,
- niezgodności planowanej inwestycji z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- wskazania terenów zielonych - placu zabaw na terenie działki o nr ewid. 25/9 przy ul. Mariańskiej w Lublinie, będącej we własności Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie i osób fizycznych ,
- wskazania prywatnego przedszkola jako zapewniającego wychowanie przedszkolne dzieciom mieszkańców planowanej inwestycji,
- wskazania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, że teren planowanej inwestycji był wykorzystywany w przeszłości jako teren produkcyjny oraz stwierdzenia, że podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, znajdujących się w obszarze oddziaływania w liczbie powyżej 10 osób poinformowano obwieszczeniem, a informacja taka nie pojawiła się na nieruchomościach przy ul. Mariańskiej 1-5 w Lublinie.

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

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, 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 (art. 17 ust. 1 pkt 1 specustawy) ; zgodnie z pismem Zarządu Dróg i Mostów z dnia 10 czerwca 2020 r., znak IU-UD.4332.165.2019 cyt. „planowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej nr 835 – Alei Spółdzielczości Pracy” oraz „istnieje możliwość włączenia do drogi publicznej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji”;
- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2);
- do istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)

oraz, że znajduje się w odległości:

- nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Olimp 01 i 02 przy Alei Spółdzielczości Pracy (art. 17 ust. 2 pkt 1);
- nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej – Szkoły nr 4 im. Adama Mickiewicza przy ul. Hiacyntowej 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 22 maja 2020 r., znak OW-OP-V.4421.16.2020 (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 (423 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4m² i w odległości nie większej niż 1500 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał w odległości ok. 600 m od planowanej inwestycji tereny (o powierzchni 3 370 m², przy wymaganej 1692 m²) wypoczynku, rekreacji i sportu

- przy Szkole Podstawowej nr 4 im. Adama Mickiewicza w Lublinie. Na terenie tym znajdują

się: boisko do koszykówki (1500 m²), kort tenisowy (420 m²), boisko do piłki nożnej (960 m²) oraz plac zabaw (490 m²). Planowana inwestycja przewiduje również na nieruchomości inwestycyjnej teren rekreacji i wypoczynku w formie placu zabaw (rys. A-PZT w koncepcji). Teren ten, zgodnie z art. 17 ust. 5 specustawy spełnia wymóg lokalizowania inwestycji z zapewnieniem dostępu do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Jednakże powierzchnia ta nie jest wystarczająca, dlatego też inwestor wskazał tereny sportu i rekreacji przy szkole podstawowej o wymaganej ustawą powierzchni, o których mowa wyżej.

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 423 osoby ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 11 820,44 m² (str. 8 wniosku) i wskaźnika 28 m², co dało wynik 422,159 ≈ 423 osób.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 specustawy dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 czerwca 2020 r. znak OŚ-OD-I.6220.157.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeniesiona z Przedsiębiorstwa Wielobranżowego Parexbud sp. z o. o. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin, na rzecz Parexbud Dom Plus sp. z o. o. sp. k. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin decyzją z dnia 24 lipca 2020 r., znak: OŚ-OD-I.6220.105.2020, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

W myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym studium (uchwała nr 283/VIII/2019 r. Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin) jako tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod tereny aktywności gospodarczej (oznaczone symbolem AG) oraz objęty jest następującymi strefami polityki przestrzennej: Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji – SRiK1 (§ 79) i Strefa Miejska – Y2 (§ 82).

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu.

Dla tego terenu miejscowy plan przewiduje zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie (§ 82 ust. 1 pkt. 6 i § 13) i 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług (§ 82 ust. 1 pkt 7 i § 13) w granicach działki. Inwestor zarówno we wniosku jak i w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej uwzględnił zawarte w planie zapisy, a w przypadku miejsc postojowych dla mieszkań określił wskaźnik na poziomie 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie. Ponadto plan ustala wymóg wprowadzenia - dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc - zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking oraz wprowadzenia zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe. W przedłożonej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej zaprojektowano 34 miejsca postojowe naziemne o powierzchni wynoszącej 820,20 m². Zgodnie z wyżej przytoczonymi zapisami planu minimalna liczba drzew wynosi 17 sztuk, natomiast wymagana powierzchnia zieleni towarzyszącej wynosi 164,04 m². Wymóg ten został spełniony poprzez zlokalizowanie 26 drzew na terenie inwestycji (rys. A-PZT) oraz poprzez wskazanie (zestawienie powierzchni, str. 5 koncepcji) powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 1 783, 60 m².

Inwestycja nie spełnia wymogów planu w następującym zakresie.

1. Teren inwestycji przeznaczony jest w planie pod aktywność gospodarczą, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo - magazynową taką 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). Tymczasem planowane jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz

z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

2. Plan wymaga przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zielen i tereny biologicznie czynne dla terenów mieszkaniowych (§ 82 ust. 1 pkt 8). Sumaryczna powierzchnia działek o nr ewid. 2/2 i 3/16 wynosi 6207,40 m², natomiast powierzchnia zabudowy wynosi 2366,30 m². Zatem powierzchnia na zielen i tereny biologicznie czynne wynieść powinna 1920,55 m² [(6207,40 m² - 2366,30 m²) x 0,50 = 1920,55 m²]. W koncepcji (str. 5) wskazano powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 1783,60 m², czyli mniej niż przewiduje to plan miejscowy. Do powierzchni tej wliczono ponadto 50 % powierzchni z płyty garażu, tarasu, dachu i placu zabaw.

3. Odległość linii zabudowy od drogi oznaczonej w miejscowym planie symbolem KDGP (ulice główne ruchu przyspieszonego) wynosi - dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (§ 20 ust. 1 pkt 1a). Natomiast przy planowanej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały, odległość ta wyniesie ok. 30,72 m.

Zgodnie z § 20 ust. 2 dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku, będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach odrębnych. Inwestor w punkcie 2.11 wniosku wskazał cyt. „, W związku z działalnością planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania jakichkolwiek ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.” Powyższe wyjaśnienie nie zawiera jednak szczegółowych wskazań i konkretnych rozwiązań projektowych wykazujących zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi.

4. Plan zawiera ograniczenia w zakresie powstawania nieuzasadnionych dominant (§ 79 ust. 3 pkt 5). Projektowany jest natomiast budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 29,44 m (9 kondygnacji nadziemnych). Okoliczna zabudowa to budynki o funkcji usługowej, mieszkalne jednorodzinne i budynki mieszkalne wielorodzinne o liczbie kondygnacji od 4 do 5, przy których planowany budynek stanowi dominantę architektoniczną.

Należy dodać, że dnia 31 stycznia 2019 r. Rada Miasta Lublin na wniosek osób fizycznych i prawnych przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar północno-wschodni, uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego pod Nr 124, poz. 2670 z dnia 24 października 2002 r.) - w obszarach m. in. Obszar D - rejon alei Spółdzielczości Pracy (uchwała Nr 77/III/2019 Rady Miasta Lublin). Opracowanie zmiany planu wymaga przeprowadzenia procedury formalno-prawnej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W chwili obecnej projekt planu jest na etapie uzgodnień.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miasta Lublin podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Odnosząc się do potrzeb i możliwości rozwoju Gminy wynikających z ustaleń studium należy stwierdzić, że w obowiązującym studium, Część II – Kierunki, rozdział 1. Bilans prognozowanych zmian w zagospodarowaniu terenów podano cyt.: „(...) Lublin jest wskazany w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Biuro Planowania Przestrzennego, Lublin 2015) jako ośrodek metropolitalny, gdzie procesy urbanizacyjne będą szczególnie intensywne, co związane będzie z depopulacją niektórych obszarów wiejskich województwa i wzrostem liczby ludności w obszarze metropolitalnym – prognozowany w Studium wzrost liczby o 12% do 381.600 osób (w okresie najbliższych 30 lat). Podobnie potrzeba przyrostu terenów mieszkaniowych nie jest związana wyłącznie z prognozami demograficznymi, ale wynika też z konieczności poprawy warunków zamieszkania, w tym powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 mieszkańca (w Lublinie

w 2009 r. wielkość ta wynosiła 24,3 m², natomiast w krajach Europy Zachodniej: Niemczech – 42,9 m²/os., Danii – 51,4 m² /os., Luksemburgu 66,3 m² /os.). Oprócz potrzeb wynikających z konieczności stałego polepszania warunków bytowych obserwuje się w Lublinie wzrost liczby mieszkań budowanych na wynajem. Porównując projektowane w Studium zmiany w strukturze przestrzennej miasta oprócz znacznego przyrostu tkanki osadniczej: mieszkaniowej (wzrost powierzchni terenów zabudowy śródmiejskiej, wielorodzinnej, jednorodzinnej, przy jednoczesnym spadku powierzchni terenów zabudowy zagrodowej), aktywności gospodarczej oraz usługowej, zaznacza się wzrost powierzchni terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowej, zieleni o charakterze publicznym oraz zieleni nadrzecznej i łąkowej (ważnych z punktu widzenia ochrony Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych). W odniesieniu do lasów prognozuje się nieznaczny wzrost (wzmocnienie istniejących siedlisk leśnych poprzez dolesienia). Zmiany te są zgodne z założonym, nadrzędnym celem Studium jakim jest podniesienie jakości przestrzeni i warunków życia w mieście.”

Stosownie do treści art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miasta Lublin, analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek na posiedzeniach komisji Rady oraz podczas sesji Rady, brała pod uwagę niedostateczny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Lublin wynikające z ustaleń studium, a także inne uwarunkowania oraz uzyskane w toku postępowania opinie, dokonane uzgodnienia i wniesione uwagi.

Odnosząc się do zgłoszonych uwag, wyjaśnić należy, że w myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza właśnie dopuszczenie przez ustawodawcę zaburzenia ładu przestrzennego okolic, jeśli wyrazi na to zgodę rada gminy. Natomiast uwagi dotyczące warunków technicznych inwestycji, w tym zachowania wymaganej przepisami technicznymi odległości od sąsiedniej zabudowy, nieprzesłania obiektów na sąsiednich działkach i nieprzekraczania norm hałasu podlegać będą rozpoznaniu dopiero w postępowaniu o pozwolenie na budowę, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). Również zgodność planowanej inwestycji z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlega ocenie organu architektoniczno - budowlanego przy wydawaniu pozwolenia na budowę, o czym stanowi art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego.

Odnosząc się do zarzutu wskazania we wniosku jako terenów zielonych placu zabaw na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie należy się zgodzić, że tereny te nie spełniają wymogów art. 17 ust. 4 specustawy z uwagi na brak fizycznej możliwości korzystania z tych terenów. Teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej, jak słusznie podnoszą mieszkańcy, nie jest terenem ogólnodostępnym. Brak jest również powiązania planowanej inwestycji z terenem spółdzielni poprzez ciąg pieszy bądź pieszo - jezdny.

Bezprzedmiotowy jest obecnie zarzut wskazania prywatnego przedszkola jako zapewniającego wychowanie przedszkolne dzieciom mieszkańców planowanej inwestycji, bowiem art. 17 ust. 2 pkt 2b specustawy dotyczący lokalizacji inwestycji w odległości nie większej niż 1500 m od przedszkola został uchylony nowelizacją, która weszła w życie dnia 15 sierpnia 2019 r.

Niezasadny jest zarzut braku informacji o wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na nieruchomościach przy ul. Mariańskiej 1-5 w Lublinie. Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy 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, w przypadku gdy liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 k.p.a. Z kolei z art. 49 k.p.a. wynika, że jeżeli przepis szczególnie tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Informacja o wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach opublikowana została w dniu 19 czerwca 2020 r. na stronach Biuletynu Informacji Publicznej miasta Lublin pod adresem:

<https://bip.lublin.eu/urząd-miasta-lublin/ogloszenia/obwieszczenia/202/692.27818.2.2.1.ver.html>.

Z uwagi na powyższe i zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, Prezydent Miasta Lublin przedkłada Radzie Miasta Lublin projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Spółdzielczości Pracy w Lublinie wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Lublin na podstawie art. 7 ust. 17 zd. 2 specustawy przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.