

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2022 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) Rada Miasta Lublin uchwala, 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 czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterach budynków i garażami podziemnymi i nadziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obr. 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłowniczej w pasie drogowym ul. Kresowej na działce nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8) i ul. Gospodarczej na działce nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8) w Lublinie oraz drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 11/1 i 12 (obr. 37 Tatary, ark. 8) 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 – 15 800 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 16 300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 280;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 304.

§ 4

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową – w parterze budynku usługi o powierzchni ok. 994,90 m², co stanowi ok. 5,85 % 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 niszczyły 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 wprowadzenie nowej zabudowy.
2. Teren objęty opracowaniem ma 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 do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zespół 4 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.01 do B.04. Dodatkowo zaprojektowano 2 garaże oznaczone numerami od G.01 do G.02. Parkingi zaprojektowano jako nadziemne zintegrowane z bryłą budynków i podziemne. Ponadto w parterze budynku B.01 i B.03 od strony ul. Gospodarczej zaprojektowano usługi wzbogacające schemat funkcjonalny osiedla.

§ 6

1. Zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować poprzez istniejącą sieć miejską wodociągową i kanalizacji sanitarnej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z pismem MPWIK z dnia 10.02.2020 r., znak KT/4004/116/2020.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych (w ograniczonym zakresie) z terenu inwestycji należy realizować do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej - na podstawie warunków przyłączenia do sieci, o których mowa w ust. 1.

Ponadto, na terenie inwestycji przewiduje się retencjonowanie wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe i do studni chłonnych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismami PGE Dystrybucja S.A dotyczącymi kolejno budynków B.01 do B.04 i garaży G.01 i G.02 z dnia 30.11.2021 r., znak 8392/RP/WS/2021.

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 07.02.2020 r., znak: RZ-41-019/20.

5. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą możliwe będzie po dobudowaniu przez inwestora fragmentów sieci w pasach drogowych ulicy Kresowej i Gospodarczej zgodnie z pismami: MPWIK w Lublinie Sp. z o.o. z dnia 10.02.2020 r., znak KT/4004/116/2020; PGE Dystrybucja dotyczącymi kolejno budynków B.01 do B.04 i garaży G.01 i G.02 z dnia 30.11.2021 r., znak 8392/RP/WS/2021; LPEC S.A. z dnia 07.02.2020 r., znak: RZ-41-019/20.

6. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi gminnej ul. Gospodarczej poprzez planowaną do realizacji jako inwestycja towarzysząca drogę dojazdową gminną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD-G – zgodnie z pismami Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 23.03.2020 r., znak IU-UD.4332.45.2020 i dnia 28.04.2020 r., znak IU-UD.4332.45.2020.

7. Sposób realizacji drogi dojazdowej gminnej KDD-G, w tym ewentualna konieczność przebudowy przyległego układu drogowego, zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Inwestora na budowę drogi oraz zasady nabycia przez Gminę Lublin gruntu, na którym będzie zbudowana droga, zostanie uregulowany w porozumieniu zawartym przez Inwestora z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę planowanej inwestycji towarzyszącej.

§ 7

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:

a) na wodę: 175 m³/d;

b) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 166 m³/d³;

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 i do studni chłonnych.

2) liczba miejsc postojowych:

a) 1,5 miejsca postojowego 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 nadziemnych 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

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 z garażami nadziemnymi zintegrowanymi z tymi budynkami zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 3) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - 20 009,00 m² (100 %);
- 4) powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej tj. drogi dojazdowej - ok. 1 090,12 m²:
 - a) powierzchnia na działce nr ewid. 12 - ok. 568,27 m²;
 - b) powierzchnia na działce nr ewid. 11/1 - ok. 521,85 m².
- 5) intensywność zabudowy (liczona z kondygnacjami podziemnymi) - 1,78;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynek B.01- 744,65 m² (3,72 %);
 - b) budynek B.02- 733,30 m² (3,66 %);
 - c) budynek B.03- 718,20 m² (3,59 %);
 - d) budynek B.04- 771,20 m² (3,85 %);
 - e) garaż nadziemny G.01 - 1727,25 m²;
 - f) garaż nadziemny G.02 - 1651,75 m².
- 7) powierzchnia użytkowa usług - 994,90 m², co stanowi ok. 5,85 % powierzchni użytkowej mieszkań;
- 8) powierzchnia utwardzona na gruncie rodzimym:
 - a) drogi wewnętrzne - 2427,75 m² (12,13 %);
 - b) zjazdy do garaży podziemnych - 160,80 m² (0,80 %);
 - c) miejsca parkingowe nadziemne - 1778,45 m² (8,89 %);
 - d) chodniki i schody zewnętrzne - 2174,65 m² (10,87 %);
 - e) miejsca rekreacyjne - 448,20 m² (2,24 %);
 - f) miejsca gromadzenia odpadów - 48,00 m² (0,24 %);
 - g) mury oporowe - 74,32 m² (0,37 %).
- 9) powierzchnie utwardzone - na dachu garażu G.01 i G.02:
 - a) chodniki - 228,43 m² (1,14 %);
 - b) place zabaw - 376,12 m² (1,88 %).
- 10) powierzchnia terenu zielonego:
 - a) powierzchnia zielni na gruncie - 6580,50 m² (32,89 %);
 - b) powierzchnia zieleni na dachu garażu G.01 i G.02 - 2744,43 m² (13,72 %).
- 11) powierzchnia biologicznie czynna (powierzchnia zieleni na gruncie + 50% powierzchnia zieleni na dachu garażu G.01 i G.02 - 7952,72 (39,75%);
- 12) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) budynek B.01 od 21 do 32 m;
 - b) budynek B.02 od 21 do 32 m;
 - c) budynek B.03 od 18 do 32 m;
 - d) budynek B.04 od 18 do 32 m.
- 13) liczba kondygnacji dla budynków:
 - a) budynek B.01 od VII do X;
 - b) budynek B.02 od VII do X;
 - c) budynek B.03 od VI do X;
 - d) budynek B.04 od VI do X.
- 14) geometria dachu budynków - dach płaski do 2,5°.

§ 10

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

1. Parametry techniczne dla budynków mieszkalnych:

- 1) kubatura - 46 430,00 m³;
- 2) szacunkowa powierzchnia użytkowa mieszkań - ok. 15 994,9 m²;
- 3) powierzchnia całkowita budynków (nadziemna + podziemna) - 35 670,05 m²:
 - a) powierzchnia całkowita części mieszkalnych - 22 982,20 m²;
 - b) powierzchnia całkowita części usługowych - 1289,00 m²;
 - c) powierzchnia całkowita garaży nadziemnych - 5053,50 m²;
 - d) powierzchnia całkowita garaży podziemnych - 6345,35 m².
- 3) liczba kondygnacji budynków:
 - a) nadziemnych od 6 do 10;

b) podziemnych 1.

2. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z miejscowym przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów.

3. Inwestycja, o której mowa w § 1 należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla przedmiotowej inwestycji dnia 14.12.2021 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, znak OŚ-OD-I.6220.81.2021 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

4. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określają, że wycinkę należy prowadzić pomiędzy 15 października a 29 lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego możliwe będzie po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny przeprowadzić nie wcześniej niż trzy dni przed planowaną wycinką.

§ 11

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:

1) Parametry planowanej do realizacji drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD-G):

- a) szerokość – ok 14 m;
- b) długość z placem nawrotowym – ok. 130 m.

2) Długość planowanych do realizacji odcinków sieci uzbrojenia terenu:

- a) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 140 m;
- b) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 150 m;
- c) sieć wodociągowa - ok. 140 m;
- d) sieć ciepłownicza - ok. 10 m.

§ 12

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:

- 1) nr ewid. 11/1 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) nr ewid. 11/2 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach:

- 1) nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/, nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /droga/, nr księgi wieczystej LU1S/-----/--;
- 3) nr ewid. 11/1 (obr. 37 Tatary, ark. 8), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 4) nr ewid. 12 (obr. 37 Tatary, ark. 8) / droga dojazdowa / ul. Gospodarcza, nr księgi wieczystej LU1S/-----/--.

§ 13

Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 14

Sieci uzbrojenia terenu związane z 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 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Kresowa /droga/, nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8), ul. Gospodarcza /droga/, nr księgi wieczystej LU1S/-----/--.

§ 15

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.

§ 16

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

§ 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Kod symboliczny i ewidencyjny organu państwowego
Nazwa miejscowości i powiatu
Data materiału zespołu wykonanego w dniu
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Klaudia Sawicka
Podinspektor Wydziału Geodezji

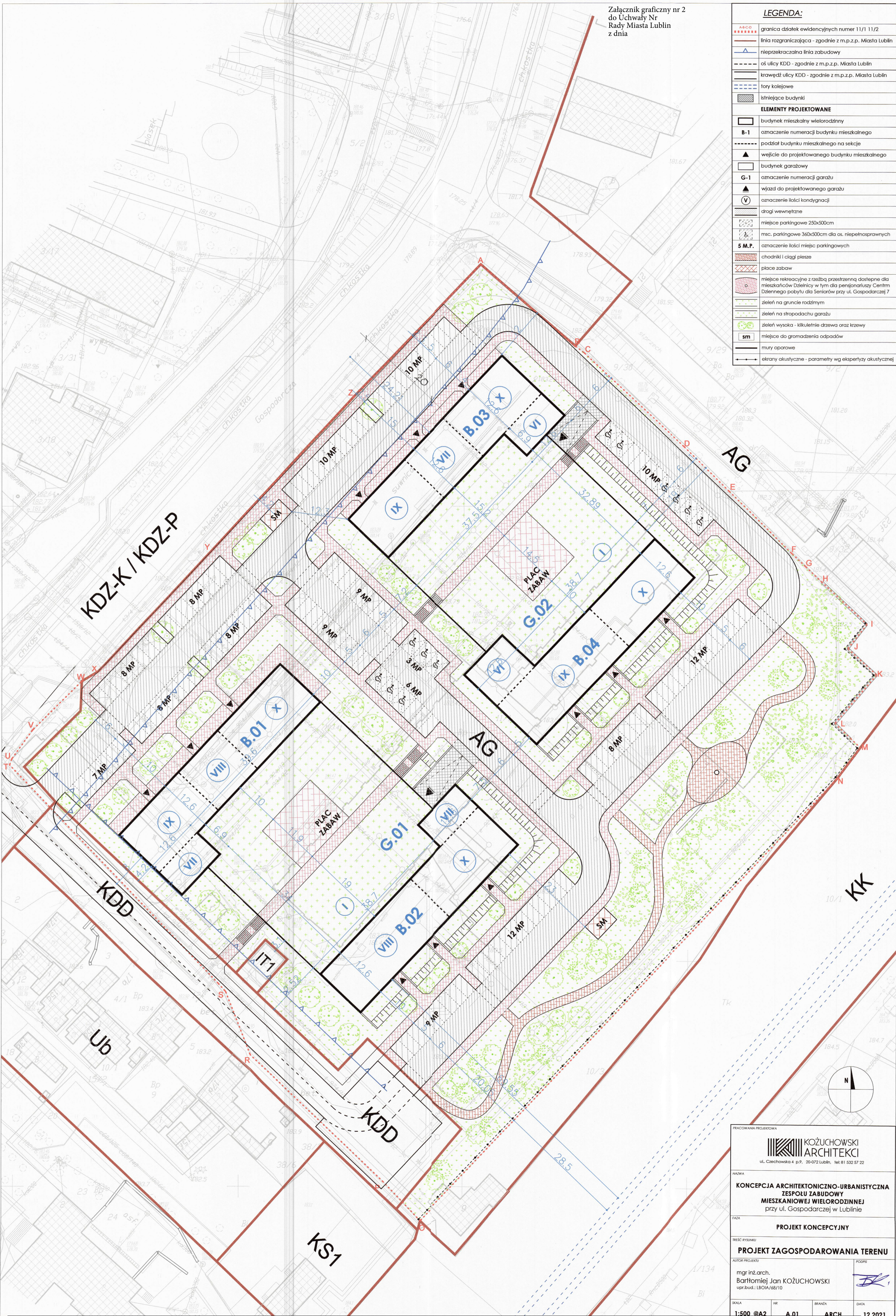
--- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

--- GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

mgr inż. arch. Bartłomiej Jan Kozubowski

LEGENDA:

AS-CO	granicznie działek ewidencyjnych numer 11/1 11/2
—	linia rozgraniczająca - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
—	nieprzekraczalna linia zabudowy
—	oś ulicy KDD - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
—	krzewy ulicy KDD - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
—	tory kolejowe
—	istniejące budynki
ELEMENTY PROJEKTOWANE	
—	budynek mieszkalny wielorodzinny
B-1	oznaczenie numeracji budynku mieszkalnego
—	podział budynku mieszkalnego na sekcje
▲	wejście do projektowanego budynku mieszkalnego
—	budynek garażowy
G-1	oznaczenie numeracji garażu
▲	wjazd do projektowanego garażu
V	oznaczenie ilości kondygnacji
—	drogi wewnętrzne
—	miejsce parkingowe 250x500cm
—	msc. parkingowe 360x500cm dla os. niepełnosprawnych
5 M.P.	oznaczenie ilości miejsc parkingowych
—	chodniki i ciągi piesze
—	plac zabaw
—	miejsce rekreacyjne z rzeźbą przestrzenną dostępne dla mieszkańców Dzielnicy w tym dla pensjonariuszy Centrum Dzielnicowego przy ul. Gospodarczej 7
—	zieleni na gruncie rodzimym
—	zieleni na strpodachu garażu
—	zieleni wysoka - kłkulelnie drzewa oraz krzewy
sm	miejsce do gromadzenia odpadów
—	mury oporowe
—	ekrany akustyczne - parametry wg ekspertyzy akustycznej



PRACOWNIA PROJEKTOWA	
 KOZUCHOWSKI ARCHITEKCI ul. Czechowska 4 p.9, 20-072 Lublin, tel: 81 532 57 22	
NAZWA	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ przy ul. Gospodarczej w Lublinie	
FAZA	
PROJEKT KONCEPCYJNY	
TREŚĆ RYSUNKU	
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
AUTOR PROJEKTU	PODSZ
mgr inż.arch. Barthomiej Jan KOZUCHOWSKI upr.bud.: LBOIA/68/10	
SKALA	DATA
1:500 @A2	12.2021

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 2021 r., poz. 1538) 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 stycznia 2022 r. (po uzupełnieniu w dniu 26 stycznia 2022 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 czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterach budynków i garażami podziemnymi i nadziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obr. 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłowniczej w pasie drogowym ul. Kresowej na działce nr ewid. 6 (obr. 37 Tatary, ark. 8) i ul. Gospodarczej na działce nr ewid. 7 (obr. 37 Tatary, ark. 8) w Lublinie oraz drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 11/1 i 12 (obr. 37 Tatary, ark. 8) 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 2021 r., poz. 1538) - zwanej dalej „ustawą”.

W związku z tym w dniu 31 stycznia 2022 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, liczony od dnia zamieszczenia pisma. Termin ten upłynął w dniu 21 lutego 2022 r.

Pismami z dnia 2 lutego 2022 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 28 lutego 2022 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 23 lutego 2022 r.

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

1. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 9 lutego 2022 r. (data wpływu 9 lutego 2022 r.), znak WZ.5263.19.2022.PM – opinia pozytywna;
2. Opinia Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie z dnia 9 lutego 2022 r. (data wpływu 10 lutego 2022 r.), znak KNKr1.653.37.2022/2 – opinia pozytywna;
3. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 11 lutego 2022 r. (data wpływu 11 lutego 2022 r.), znak LU.RPP.430.16.2022.MB – opinia pozytywna;
4. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie z dnia 9 lutego 2022 r. (data wpływu 14 lutego 2022 r.), znak: WszWLub-WO.0732.4.2022 – opinia pozytywna;
5. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie z dnia 15 lutego 2022 r. (data wpływu 18 lutego 2022 r.) - opinia pozytywna podtrzymująca opinię z dnia 20 lipca 2020 r.;
6. Uchwała Nr CCCXXXVII/5913/2022 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 15 lutego 2022 r. (data wpływu 21 lutego 2022 r.) - opinia pozytywna;
7. Pismo Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 22 lutego 2022 r. (data wpływu 23 lutego 2022 r.), znak DOP-WPGP.485.82.2022.2.MS odsyłający do PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.;
8. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 21 lutego 2022 r. (data wpływu 23 lutego 2022 r.), znak; DNS-NZ.7016.1.26.2022 – opinia pozytywna;

9. Opinia PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Zakładu Linii Kolejowych w Lublinie, Działu Dróg Kolejowych i Ochrony Środowiska z dnia 24 lutego 2022 r. (data wpływu 28 lutego 2022 r., data stempla pocztowego 25 lutego 2022 r.), znak IZ04DK.2161.144.2019.MP.7 – opinia pozytywna po spełnieniu warunków ustawowych.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 25 lutego 2022 r. (data pisma 17 lutego 2022 r., data stempla pocztowego 23 lutego 2022 r.), znak IU-UD.4332.25.2022 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku. Uzgodnienie wpłynęło w 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 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 lub szkoły nr 10 im. Henryka Sienkiewicza przy ul. Kalinowszczyzna 70 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 21 stycznia 2022 r., znak: OW-OP-V.4421.1.2022 (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 maksymalnej liczby mieszkańców (583 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4m² i w odległości nie większej niż 1500 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał w odległości ok. 240 m od planowanej inwestycji tereny (o wymaganej ustawą powierzchni) wypoczynku, rekreacji i sportu – Park Tatarski o powierzchni ok. 18 332 m².

Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 583 osoby ustalono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 16 300 m² (pkt 2.12 wniosku) i wskaźnika 28 m², co dało wynik 583 osób.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 specustawy dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z dnia 14 grudnia 2021 r. znak OŚ-OD-I.6220.81.2021, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

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).

W związku z powyższym Inwestor do wniosku dołączył zdjęcia lotnicze i ortofotomapy ukazujące zabudowę budynkami o funkcji produkcyjnej na wnioskowanym terenie działek 11/1 i 11/2. Ponadto dołączono wydruk treści księgi wieczystej (LUII/-----/--) zgodnie, z którą na wnioskowanym terenie znajdowały się budynki o charakterze: m. in. budynek biurowo-magazynowo-warsztatowy z częścią socjalną o powierzchni 436 m², murowana hala produkcyjna o powierzchni 1 795 m², murowany budynek stanowiący stolarnię o powierzchni 88,2 m² i 159 m² i inne. Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym działała wytwórnia prefabrykatów „Prefabet” (tereny wykorzystywane jako tereny produkcyjne), inwestycja nie musi spełniać warunku wykazania niesprzeczności 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. - 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 części jest zgodna z ustaleniami planu, w tym w zakresie budowy drogi dojazdowej oznaczonej w miejscowym planie symbolem KDD-G na działkach nr ewid. 12 i 11/1. 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 określonej w planie wysokości realizowanych obiektów, jeśli nie jest uwarunkowane technologią produkcji lub składowania, jako niskie lub średniowysokie (§ 34 ust. 2 pkt 3), przy planowanej wysokości zabudowy jako średniowysokie i wysokie,
- 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,
- 4) w zakresie określonego w planie przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zieleń i tereny biologicznie czynne dla terenów mieszkaniowych, przy planowanym przeznaczeniu 46,61% powierzchni przeznaczanej na zieleń i tereny biologicznie czynne.

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.

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 działkowa, 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.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.