

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Dolnej  
3 Maja w Lublinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 Pana Tomasza Księżopolskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą TKM Global Tomasz Księżopolski lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B i C ze wspólnym garażem podziemnym i usługami w parterach budynków A i B oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie.

**§ 2**

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Dla budynków mieszkalnych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 7300 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 110;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 140.

**§ 4**

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji usługowej i handlowej:

- 1) o powierzchni użytkowej ok. 1243,2 m<sup>2</sup> (łącznie dla budynku A i B), co stanowi ok. 17,65 % powierzchni użytkowej mieszkań;
- 2) zlokalizowane w parterach budynków A i B;
- 3) jako mieszczące usługi nieuciążliwe o charakterze śródmiejskim np. biurowe, fryzjerskie, medyczne, kosmetyczne, gastronomiczne lub inne związane z potrzebami mieszkańców.

**§ 5**

1. Teren inwestycji położony jest w rejonie dolin rzecznych – rejon Czechówka Śródmieście, w ścisłym centrum miasta Lublin, w dzielnicy Śródmieście.

2. Obecnie na terenie tym znajdują się niewielkie obiekty budowlane wraz z infrastrukturą podziemną związane z prowadzoną na tym terenie działalnością tj. parkingiem i komiścem samochodowym oraz sieci uzbrojenia podziemnego: gazowa, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, energetyczna, ciepłownicza. Od strony północnej i zachodniej teren porasta zieleń nadrzeczna. Przestrzeń jest nieuporządkowana i nieatrakcyjna. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują rozbiórkę istniejących niewielkich budynków. Istniejące sieci biegnące przez działkę zostaną przebudowane w sposób niekolidujący z planowaną zabudową.

3. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ul. Dolnej 3 Maja i ul. Aleja Solidarności.

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

4. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków oraz zagospodarowaniem terenu. Budynki mieszkalne oznaczono numerami A, B i C.

5. Na terenie inwestycji towarzyszącej przewiduje się realizację obiektów małej architektury, placu zabaw, alejek spacerowych, ścieżki rowerowej, miejsc do wypoczynku oraz zieleń urządzoną w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej.

## § 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 22 czerwca 2022 r., znak RT/4004/319-1/2022, po koniecznej przebudowie.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 wykorzystanie do nawadniania terenów zielonych.

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 A, B i C i garażu podziemnego dla tych budynków z dnia 11 marca 2021 r., znak 21-C1/S/00396, 21-C1/S/00397, 21-C1/S/00398 i 21-C1/S/00399 oraz paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci miejskiego systemu ciepłowniczego - na podstawie warunków przyłączenia do sieci.

5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi powiatowej ul. Dolnej 3 Maja - na zasadach i w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie wskazanych pismem z dnia 10 marca 2023 r. znak IU-UD.4332.189.2021.

7. Sposób realizacji właściwego połączenia planowanej inwestycji z drogą publiczną, w tym ewentualna konieczność przebudowy przyległego układu drogowego, zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Inwestora na przebudowę drogi zostaną uregulowane w umowie zawartej przez Inwestora z Gminą Lublin przed uzyskaniem pozwolenia na budowę planowanej inwestycji mieszkaniowej.

## § 7

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

1. Zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:

- 1) na wodę: 45 m<sup>3</sup>/d;
- 2) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 45 m<sup>3</sup>/d;
- 3) na energię ciepłą: 430 kW;
- 4) na energię elektryczną: 870 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej oraz poprzez retencję wód w szczelnym zbiorniku na wody opadowe.

2. Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania;
- 2) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) w tym minimum 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych;

5) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej.

3. Gromadzenie odpadów w projektowanych wiatach śmietnikowych, 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 i nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 9

Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów.

1. Budowa 3 budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej oznaczonych literami A, B i C z garażem podziemnym i usługami w parterach budynków A i B oraz zielenią na części tarasów i stropodachów.

2. Zagospodarowanie terenu obejmuje realizację:

- 1) dojazdów i dojść z pochylniami i schodami terenowymi,
- 2) miejsc postojowych zewnętrznych dla mieszkańców i osób korzystających z usług,
- 3) miejsc postojowych dla rowerów,
- 4) miejsc gromadzenia odpadów komunalnych,
- 5) podziemnego szczelnego zbiornika retencyjnego wód deszczowych
- 6) zieleni urządzonej w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej, nasadzenia roślinności wzmacniającej skarpy i roślinności izolacyjnej,

7) od strony północnej przestrzeni rekreacyjnej ogólnodostępnej z obiektami małej architektury, placem zabaw, alejkami, odcinkiem ścieżki rowerowej, miejscami odpoczynku i oświetleniem jako inwestycji towarzyszącej.

3. Wykonanie części drogi wewnętrznej pełniącej funkcję drogi pożarowej i dojazdu do miejsc postojowych, wiat śmietnikowych i garaży z geokraty jako terenu biologicznie czynnego.

4. Zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynków oraz przestrzeni zewnętrznych.

5. Nie lokalizowanie nośników reklamowych oraz reklam, za wyjątkiem szyldów nie większych niż 1m<sup>2</sup> umieszczonych na budynku w obrębie kondygnacji parteru w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji oraz nieprzesłaniających elementów detali architektonicznych budynku.

6. Nie lokalizowanie ogrodzenia pełnego, ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych lub w formie ogrodzenia ażurowego.

#### § 10

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

1. Parametry zagospodarowania terenu i budynków:

1) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej - ok. 8857,6 m<sup>2</sup> (100 %), z uwzględnieniem przeznaczenia części działki nr ewid. 2 pod tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDZ;

2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,71;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy łącznie 1951,4 m<sup>2</sup> (22%) w tym:

a) dla budynku A - 888,2 m<sup>2</sup> (10 %);

b) dla budynku B - 661,1 m<sup>2</sup> (7 %);

c) dla budynku C - 402,1 m<sup>2</sup> (5 %);

4) powierzchnia użytkowa usług - ok. 1243,2 m<sup>2</sup> (łącznie dla budynku A i B), co stanowi ok. 17,65 % powierzchni użytkowej mieszkań;

5) maksymalna powierzchnia utwardzona (drogi, chodniki, miejsca postojowe) - 2291,3 m<sup>2</sup> (26 %);

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna (na gruncie rodzimym, na płycie garażu, na tarasach) - 4646,6 m<sup>2</sup> (52 %);

7) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:

a) budynek A - 18,3 m, rzędna poziomu atyki: 195,50 m n.p.m.;

b) budynek B - 22,85 m, rzędna poziomu atyki: 200,05 m n.p.m.;

c) budynek C - 19,65 m, rzędna poziomu atyki: 196,85 m n.p.m.;

8) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:

a) budynek A od IV do VI;

- b) budynek B od V do VII;
  - c) budynek C od V do VI;
  - 9) geometria dachu budynków - dach płaski około 1,72°.
  - 10) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań (z dopuszczeniem jej korekty w granicach sumarycznych określonych w § 3):
    - a) budynek A - 2784,5 m<sup>2</sup>;
    - b) budynek B - 2631,2 m<sup>2</sup>;
    - c) budynek C - 1627,8 m<sup>2</sup>
  - 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) budynek A – 31,7 m;
    - b) budynek B – 52,4 m;
    - c) budynek C - 37 m.
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 nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jej realizacji.

#### § 11

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej.

- 1. Parametry planowanej inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie :  
powierzchnia terenu - ok 2000 m<sup>2</sup>.
- 2. Teren, o którym mowa w ust. 1 zaplanowano jako przestrzeń rekreacyjną ogólnodostępną z obiektami małej architektury, placem zabaw, alejkami, ścieżką rowerową, miejscami do wypoczynku i oświetleniem z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym. Przewiduje się również zieleni urządzoną w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej.

#### § 12

- 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:
  - 1) nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.
- 2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach:
  - 1) nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

#### § 13

Inwestycja nie 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.

#### § 14

Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

#### § 15

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Teren objęty jest uchwałą Rady Miasta Lublin nr 223/VI/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka Śródmieście – część II.

2. Teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej:

1) w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/153 następującymi decyzjami Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków: decyzją znak KL.V-7/4/67 z dnia 27 stycznia 1967 r., KL. IV.5349/42/85 z dnia 28 sierpnia 1985 r. i decyzją znak KD.5140.31.4.2013 z dnia 18 listopada 2013 r. - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) stanowisko archeologiczne AZP 77-81/13-3a ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, gdzie wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Teren inwestycji znajduje się w obszarze wpisanym na listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym Dolina Czechówki.

5. Teren inwestycji znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czechówka określonym na ogólnodostępnych mapach zagrożenia powodziowego (isok.gov.pl/hydroportal) - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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

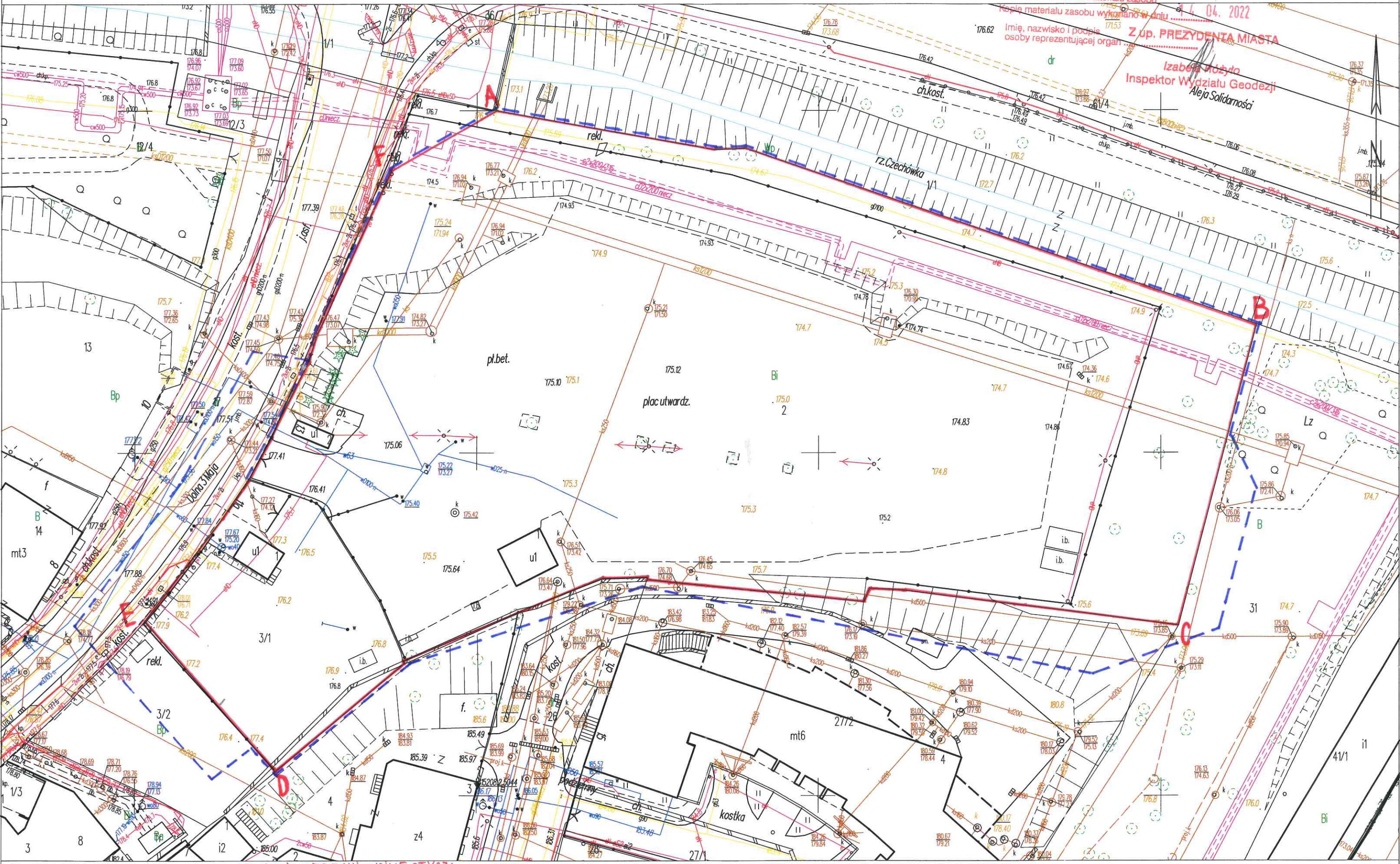
**Jarosław Pakuła**



# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
1841-515/2009  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
MAPA ZASADNICZA  
Nazwa materiału zasobu  
Kopie materiału zasobu wykonano w dniu 14.04.2022  
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Izabela Piótydo  
Inspektor Wydziału Geodezji  
Aleja Solidarności



**A** — GRANICA TERENU INWESTYCJI  
**---** — OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI



Załącznik graficzny nr 2  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Lublin  
z dnia



- LEGENDA:**
- budynki projektowane
  - budynki istniejące
  - parking podziemny
  - miejsca parkingowe utwardzone
  - miejsca parkingowe z geokraty
  - wejścia do budynków
  - wjazdy do garażu podziemnego
  - projektowana droga wewnętrzna
  - projektowana droga wewnętrzna z ge
  - projektowane ciągi piesze
  - skarpy istniejące
  - projektowane ogródki przy lokalach mieszkalnych
  - projektowana ścieżka rowerowa
  - granica terenu inwestycji
  - nieprzekraczalna linia zabudowy wg MPZP
  - obowiązująca linia zabudowy wg MPZP
  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią wg MPZP
  - granica ESOCH wg MPZP
  - drzewa istniejące
  - drzewa projektowane
  - podziemny, szczelny zbiornik retencyjny wód

biuro architektoniczne  
**plewa**  
ul. Niecała 3/8 20-080 Lublin  
Id: 2C21EF4C-EF4F-44BF-A7C9-9835219225BE. Projekt

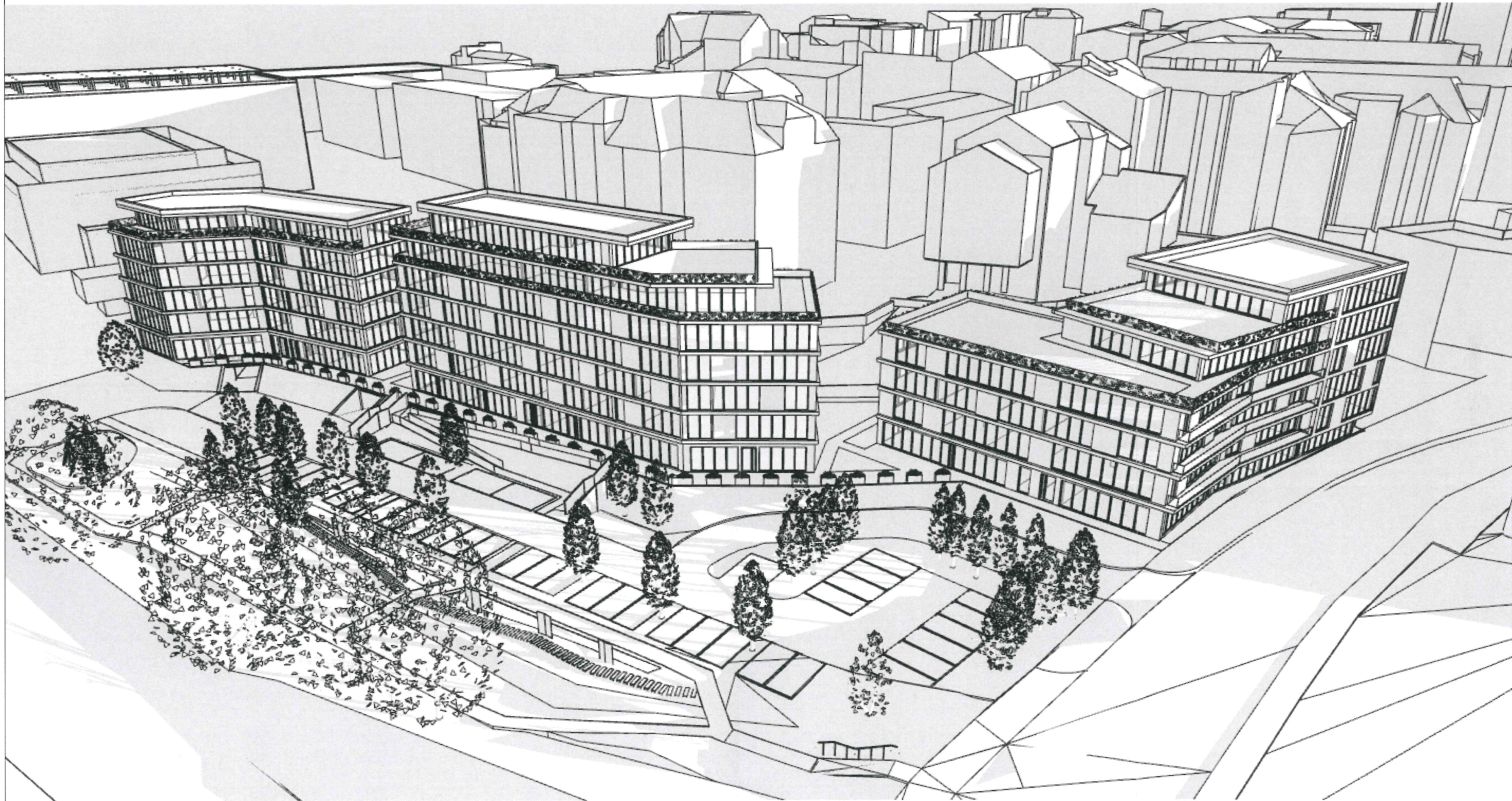
projektant:  
mgr inż. arch. Mariusz Plewa  
nr upr. bud. 46/98

podpis:

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu

skala 1:500  
Strona 7 z 15







## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Dolnej 3 Maja 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 3 stycznia 2023 r. (po uzupełnieniu w dniu 11 stycznia 2023 r.) Pan Tomasz Księżopolski prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą TKM Global Tomasz Księżopolski złożył do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze wspólnym garażem podziemnym i usługami w parterach budynków A i B oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie. Niniejszy wniosek jest czwartym wnioskiem Pana Tomasza Księżopolskiego o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na przedmiotowym terenie. Poprzednie trzy wnioski z dnia 23 kwietnia 2021 r. (uzupełniony w dniu 11 maja 2021 r. i 27 maja 2021 r.), z dnia 24 czerwca 2022 r. (uzupełniony w dniu 5 lipca 2022 r.) oraz z dnia 5 września 2022 r. zostały wycofane przez wnioskodawcę po przekazaniu mu do wiadomości przez Prezydenta Miasta Lublin uzyskanych opinii i stanowisk, zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy oraz przed przedłożeniem Radzie Miasta projektu uchwały.

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 „specustawą”.

W związku z tym w dniu 13 stycznia 2023 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Lublin, określając formę, miejsce i termin składania uwag jako 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. do dnia 3 lutego 2023 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku została udostępniona na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń dostępnej w siedzibie Urzędu: Ratusz, plac Króla Władysława Łokietka 1 oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin i na stronie BIP -Elektroniczna Tablica Ogłoszeń.

Pismami z dnia 16 stycznia 2023 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 specustawy, 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 8 lutego 2023 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 6 lutego 2023 r.

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

1. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 23 stycznia 2023 r., znak BM-ZK-II.5532.1.2023 - opinia pozytywna;
2. Pismo Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 26 stycznia 2023 r., znak; DNS-NZ.7016.1.20.2023 - pismo podtrzymujące stanowisko zajęte w opinii z dnia 22 września 2022 r., znak DNS-NZ.7016.1.291.2022 - opinia pozytywna;
3. Pismo Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 25 stycznia 2023 r., (data wpływu 27 stycznia 2023 r.), znak SR-IV.7637.5.1.2023.DMW podtrzymujące stanowisko wyrażone w uchwale nr CCCLXXIX/6622/2022 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 19 lipca 2022 r., a następnie potwierdzone pismem znak SR-IV.7637.5.8.2022.PTK z dnia 15 września 2022 r. - opinia pozytywna;
4. Pismo Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Lublinie z dnia 24



stycznia 2023 r. (data wpływu 27 stycznia 2023 r.), znak CWCROzLub-WWZ.0732.3.2023 - pismo o braku kolizji przedmiotowej inwestycji z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej;

5. Pismo Wydziału Infrastruktury Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 30 stycznia 2023 r. (data wpływu 31 stycznia 2023 r.), znak IF-II.743.26.2023 - pismo informujące, że przedmiotowy wniosek nie podlega opiniowaniu w zakresie zadań rządowych na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 11 specustawy;
6. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 1 lutego 2023 r., znak WZ.5263.11.2023.AG - opinia negatywna;
7. Pismo Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 1 lutego 2023 r., podtrzymujące stanowisko wyrażone w opinii z dnia 17 czerwca 2021 r., 25 lipca 202 r. i 14 września 2022 r. - opinia negatywna;
8. Pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 6 lutego 2023 r., znak LU.RPP.430.7.2023.MB - pismo informujące, że planowana inwestycja nie przewiduje wykonania nowych urządzeń wodnych, ale obejmuje działania do realizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czechówka, który został określony na mapach zagrożenia powodziowego.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do:

- właściwego zarządcy drogi, w dniu 31 stycznia 2023 r. wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 25 stycznia 2023 r., znak IU-UD.4332.189.2021 o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku - uzgodnienie wpłynęło w terminie;
- właściwego konserwatora zabytków, w dniu 6 lutego 2023 r. wpłynęło pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z tego samego dnia, znak MKZ-IN-I.4120.29.2023 o odmowie uzgodnienia przedmiotowego wniosku - pismo wpłynęło w terminie.

W przewidzianym terminie do wniosku nie wpłynęły uwagi od mieszkańców.

W dniu 10 lutego 2023 r., po otrzymaniu ww. opinii, pism, uzgodnień i odmowy uzgodnienia i w związku z art. 7 ust. 16 Wnioskodawca dokonał modyfikacji wniosku. Zmodyfikowany wniosek został następnie uzupełniony w dniach 15, 22 i 24 lutego 2023 r.

Modyfikacja wniosku objęła:

- zmianę liczby kondygnacji i wysokości budynków A, B i C oraz wynikające z nich zmiany w zakresie: m. in. planowanej liczby mieszkań, powierzchni zabudowy budynków, kubatury budynków, powierzchni całkowitej budynków, powierzchni użytkowej budynków, powierzchni użytkowej mieszkań, powierzchni użytkowej usług;
- zmianę nawierzchni drogi pożarowej na geokratę oraz zmiany z niej wynikające takie jak: zmiana powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni utwardzonej.

Mając na uwadze art. 7 ust. 16 specustawy przystąpiono ponownie do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 specustawy.

W związku z tym w dniu 27 lutego 2023 r. zamieszczono zmodyfikowany wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Lublin, określając formę, miejsce i termin składania uwag jako 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. do dnia 20 marca 2023 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku została udostępniona na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń dostępnej w siedzibie Urzędu: Ratusz, plac Króla Władysława Łokietka 1 oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin i na stronie BIP -Elektroniczna Tablica Ogłoszeń.

Pismami z dnia 27 lutego 2023 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 22 marca 2023 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 20 marca 2023 r.

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

1. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 8 marca 2023 r., znak BM-ZK-II.5532.1.2023 - opinia pozytywna;
2. Pismo Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 8 marca 2023 r., znak DNS-NZ.7016.1.79.2023 podtrzymujące stanowisko zajęte w opinii z dnia 9 września 2022 r.,



znak DNS-NZ.7016.1.291.2022 i z dnia 26 stycznia 2023 r., znak DNS-NZ.7016.1.20.2023 - opinia pozytywna;

3. Pismo Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 8 marca 2023 r., podtrzymujące stanowisko wyrażone w opiniach z dnia 17 czerwca 2021 r., z dnia 25 lipca 2022 r., z dnia 14 września 2022 r. oraz z dnia 1 lutego 2023 r. - opinia negatywna;

4. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 13 marca 2023 r., znak WZ.5263.32.2023.AG - opinia negatywna.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do:

- właściwego zarządcy drogi, w dniu 13 marca 2023 r. wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 10 marca 2023 r., znak IU-UD.4332.189.2021 o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku - uzgodnienie wpłynęło w terminie;
- właściwego konserwatora zabytków, w dniu 16 marca 2023 r. wpłynęło pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 15 marca 2023 r., znak MKZ-IN-I.4120.101.2023 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 ze specustawy, 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:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd (art. 17 ust. 1 pkt. 1 i art. 17 ust. 5);
  - zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt. 2 i art. 17 ust. 5);
  - zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt. 3)
- oraz, że znajduje się w:

- odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Dolna 3 Maja 01 przy ul. Dolnej 3 Maja (art. 17 ust. 2 pkt. 1);
- odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej – szkoły nr 24 im. Partyzantów Lubelszczyzny w Lublinie przy ul. Niecałej 1, 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 19 kwietnia 2022 r., znak: OW-OP-V.4421.8.2022 (art. 17 ust. 3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu poprzez realizację inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców na działkach nr ewid. 2 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 13 i nr ewid. 3/1 (obr. 36 Śródmieście, ark. 2) przy ul. Dolnej 3 Maja 11a w Lublinie, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej maksymalnej liczby mieszkańców (252 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup> i w odległości nie większej niż 1500 m (art. 17 ust. 4).

Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 252 osoby ustalono jako iloraz wskazanej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej: budynek A - 2784,5 m<sup>2</sup>, budynek B - 2631,2 m<sup>2</sup>, budynek C - 1627,8 m<sup>2</sup>, suma - 7043,5 m<sup>2</sup> (str. 5 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej) i wskaźnika 28 m<sup>2</sup>, co dało wynik 251,55 ≈ 252 osoby.

Zgodnie z 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. Inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – uchwała Rady Miasta Lublin nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r., bowiem planowana jest na terenie określonym jako tereny zabudowy śródmiejskiej.

Sporządzając projekt uchwały należało mieć na uwadze, że teren inwestycji znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czechówka, określonym na ogólnodostępnych mapach zagrożenia powodziowego (isok.gov.pl/hydroportal). Z art. 5 ust. 2 specustawy mieszkaniowej wynika, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwa pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody. Z tego względu na podstawie art. 5 ust. 2 specustawy projekt uchwały przesłano dnia 24 marca 2023 r. do uzgodnienia Dyrektorowi



Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie. Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2023 r. znak LU.RPP.611.41.2023TM Dyrektor odmówił wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia. W uzasadnieniu stwierdził, że brak podstawy prawnej do dokonania uzgodnienia, bowiem ustawa Prawo wodne w art. 166 ust. 2 zawiera zamknięty katalog projektów podlegających uzgodnieniu, wśród których nie wymienia się uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej. Prezydentowi Miasta Lublin nie służy zażalenie na powyższe postanowienie Dyrektora RZGW.

Należy przypomnieć, że wcześniej Dyrektor RZGW w Lublinie w trybie art. 7 ust. 12 pkt 3 specustawy zaopiniował wniosek inwestora pismem z dnia 6 lutego 2023 r., znak: LU.RPP.430.7.2023.MB. W piśmie tym stwierdzono, że na terenie zagrożonym zalaniem planuje się, między innymi wykonanie: dróg wewnętrznych, wjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych, miejsc postojowych, schodów, placu zabaw, ogrodu sensorycznego, podziemnego zbiornika na wody opadowe, instalacji technicznych. Planowane obiekty wiążą się ze zmianą ukształtowania terenu, a co z tym związane, zmianą zasięgu wód powodziowych. Zmiany te na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią mogą spowodować zagrożenie dla planowanych budynków mieszkalno-usługowych, dlatego też wskazanym jest, aby inwestor na etapie uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 390 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne przeanalizował to zagadnienie i ewentualnie dostosował zabezpieczenia obiektów do aktualnego poziomu wód powodziowych.

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 i inwestycji towarzyszącej przy ul. Dolnej 3 Maja 11a i 13 wraz z opiniami, uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Teren inwestycji objęty jest obecnie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 223/VI/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - część II.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano, że teren inwestycji znajduje się w obszarze wpisanym na listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym Dolina Czechówki.

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochronie konserwatorskiej podlega:

- 1) teren inwestycji w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/153 następującymi decyzjami Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków: decyzją znak KL.V -7/4/67 z dnia 27 stycznia 1967 r., KL. IV.5349/42/85 z dnia 28 sierpnia 1985 r. i decyzją znak KD.5140.31.4.2013 z dnia 18 listopada 2013 r.;
- 2) stanowisko archeologiczne AZP 77-81/13-3a ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, gdzie wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren inwestycji przeznaczony został pod:

- działka nr ewid. 3/1:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczone w miejscowym planie symbolem 7MW/U;
- działka nr ewid. 2:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczone w miejscowym planie symbolem 4MW/U;
  - tereny zieleni urządzonej, oznaczone w miejscowym planie symbolem 4ZP (w obszarze ESOCH);
  - tereny komunikacji rowerowej i ciągów pieszych, oznaczone w miejscowym planie symbolem 3KR (w obszarze ESOCH);
  - tereny dróg publicznych: ulica zbiorcza, oznaczone w miejscowym planie symbolem 1KDZ (w obszarze ESOCH)).

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu, w tym w zakresie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową (w dowolnych proporcjach z usługami, łącznie lub wymiennie) oznaczonego w miejscowym planie symbolem MW/U.

Jednakże nie spełnia ona wymogów planu:



- dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4MW/U:
  - 1) w zakresie ustalonej lokalizacji projektowanej zabudowy w obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (§ 7 ust. 6 pkt 1), dla projektowanego budynku A, którego ściana kondygnacji parteru została w całości odsunięta od obowiązującej linii zabudowy w celu poszerzenia chodnika przed budynkiem, natomiast w przypadku kondygnacji od pierwszej do piątej w obowiązującej linii zabudowy usytuowano część ściany oraz linie balkonów;
  - 2) w zakresie określonej w planie maksymalnej intensywności wynoszącej 2,0 (§ 7 ust. 6 pkt 3 d), przy planowanej intensywności zabudowy wynoszącej 2,44;
  - 3) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 29 % (§ 7 ust. 6 pkt 5d), przy planowanej wielkości powierzchni zabudowy wynoszącej 31,8 %;
  - 4) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy równej 15,5 m przy dachu płaskim i rzędnej nie wyższej niż 192,85 m n.p.m. (§ 7 ust. 6 pkt 7c), przy planowanej wysokości zabudowy przy dachu płaskim wynoszącej 22,85 m i rzędnej 200,05 m n.p.m.;
  - 5) w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych wynoszącej 4 kondygnacje (§ 7 ust. 6 pkt 8c), przy planowanej maksymalnej liczbie kondygnacji wynoszącej 7;
  - 6) w zakresie szerokości elewacji frontowej budynku od strony ul. Dolnej 3 Maja i ul. Alei Solidarności nie mogącej przekroczyć 40,6 m (§ 7 ust. 6 pkt 10), przy planowanej szerokości budynku B równej 52,4 m;
  - 7) w zakresie kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barw (§ 7 ust. 6 pkt 20a), przy planowanej kolorystyce budynków z zastosowaniem koloru białego i grafitowego;
- dla terenu oznaczonego w planie symbolem 7MW/U:
  - 1) w zakresie określonej lokalizacji projektowanej zabudowy w obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (§ 7 ust. 6 pkt 1), przy projektowanej zabudowie budynkiem A, którego ściana kondygnacji parteru została w całości odsunięta od obowiązującej linii zabudowy w celu poszerzenia chodnika przed budynkiem, natomiast w przypadku kondygnacji od pierwszej do piątej w obowiązującej linii zabudowy usytuowano część ściany oraz linie balkonów;
  - 2) w zakresie określonej w planie maksymalnej intensywności wynoszącej 3,5 (§ 7 ust. 6 pkt 3g), przy planowanej intensywności zabudowy wynoszącej 4,07;
  - 3) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50 % (§ 7 ust. 6 pkt 5f), przy planowanej wielkości powierzchni zabudowy wynoszącej 51,5 %;
  - 4) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy równej 17,5 m przy dachu płaskim i rzędnej nie wyższej niż 195,50 m n.p.m. (§ 7 ust. 6 pkt 7e), przy planowanej wysokości zabudowy przy dachu płaskim wynoszącej 18,3 m z uwagi na obniżenie wejścia i rzędnej 195,50 m n.p.m.;
  - 5) w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych wynoszącej 4 kondygnacje (§ 7 ust. 6 pkt 8c), przy planowanej maksymalnej liczbie kondygnacji wynoszącej 6;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barw (§ 7 ust. 6 pkt 20a), przy planowanej kolorystyce budynków z zastosowaniem koloru białego i grafitowego;
- dla terenu oznaczonego w miejscowym planie symbolem 4ZP:
  - 1) w zakresie zakazu utwardzania terenu za wyjątkiem utwardzania związanego z realizacją obiektów dopuszczonych planem i zakazu lokalizacji miejsc postojowych za wyjątkiem wydzielen wewnątrznych na terenie 3ZP (§ 10 ust. 3 pkt 6 i § 10 ust. 6 pkt 5), przy planowanym utwardzeniu terenu spowodowanym koniecznością zlokalizowania śmietnika oraz miejsc postojowych, miejsca te będą miały nawierzchnię z geokraty zapewniającą 85 % przepuszczalności. Na terenie tym zaprojektowano również drogę dojazdową do tych miejsc i do garażu podziemnego jako funkcję podstawową, a jednocześnie będzie pełnić funkcję drogi pożarowej, droga również będzie wykonana z geokraty, która zapewni 85 % przepuszczalności. Nawierzchnia ta zapewni naturalną cyrkulację wody i naturalną roślinność. Ponadto teren ten przeznaczono pod tereny rekreacji i zieleni urządzonej związanej z inwestycją mieszkaniową, celem wykazania spełnienia standardu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 17 ust. 4 i 5.
  - 2) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 80 % (§ 10 ust. 6 pkt 3), przy planowanym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 79,3 %;
- dla terenu oznaczonego w miejscowym planie symbolem 3KR:



- 1) w zakresie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury i lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego (§ 17 ust. 9 pkt 1 i 2) przy planowanym częściowym utwardzeniu terenu spowodowanym koniecznością doprowadzenia drogi pożarowej do projektowanych obiektów z uwagi na przepisy odrębne oraz lokalizacją placu zabaw. Droga pożarowa będzie miała nawierzchnię z geokraty zapewniającą 85 % przepuszczalności. Nawierzchnia ta zapewni naturalną cyrkulację wody i naturalną roślinność. Ponadto teren ten przeznaczono pod tereny rekreacji i zieleni urządzonej związanej z inwestycją mieszkaniową, celem wykazania spełnienia standardu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 17 ust. 4 i 5.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy 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 specustawy 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 m<sup>2</sup>, natomiast w krajach Europy Zachodniej: Niemczech – 42,9 m<sup>2</sup>/os., Danii – 51,4 m<sup>2</sup>/os., Luksemburgu 66,3 m<sup>2</sup>/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 i dokonane uzgodnienia. Dopuszczając zwiększenie wysokości projektowanych budynków w stosunku do wysokości określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ocenę Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 marca 2023 r., który po szczegółowej analizie widokowej omawianego obszaru, w szczególności ze względu na istnienie dysharmonijnych obiektów współczesnych ponad południową skarpą doliny rzeki Czechówki bezpośrednio przy planowanych budynkach, stoi na stanowisku, że planowana zabudowa dla omawianego terenu może być wyższa niż zakłada to aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale zabudowa powinna mieć charakter tarasowy, różny dla budynku A, B i C. Przedmiotowy, zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zakłada rozróżnienie planowanych obiektów i ich zróżnicowaną wysokość, co zostało



przedstawione w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej oraz wizualizacjach, stanowiących załączniki do wniosku.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.