

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b  
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, 572, 1463, 1688) 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, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się dla firmy Lalak Development sp. z o.o., z siedzibą w Lublinie przy ul. dra Witolda Chodźki 10 a lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1 i B2 z nieuciążliwymi usługami w parterach oraz z garażami podziemnymi, dojazdem, budową i przebudową części wewnętrznej drogi dojazdowej, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr: 55/5 i 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie i przebudowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci elektroenergetycznej na działkach nr: 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), 56, 57, 55/4, 55/5, 55/6, 61/2 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), budowie sieci ciepłowniczej na działkach nr: 57 i 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b 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 - 12 200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 13 300 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 244;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 257.

**§ 4.**

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcji handlowo-usługowej zlokalizowane w parterach budynków B1 i B2, o łącznej powierzchni od 2 440 m<sup>2</sup> do 2 600 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

**§ 5.**

1. Teren inwestycji położony jest w północnej części Lublina, w dzielnicy mieszkaniowej Czechów Południowy. W latach 1973-1983 r. teren należał do przedsiębiorstwa państwowego „Polska Poczta, Telegraf i Telefon”, przekształconego w 1992 r. w Telekomunikację Polską S.A.
2. Obecnie na terenie znajduje się parking, wiata magazynowa oraz niewielki budynek gospodarczy, znaczna część terenu jest niezagospodarowana. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie istniejącej zabudowy, usunięcie utwardzenia terenu, usunięcie kolidującego z projektem uzbrojenia terenu i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Nowe zagospodarowanie przewiduje również urządzenie zieleni, nasadzenia drzew i krzewów, urządzenie trawników i rabat.

3. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ulicy dra Witolda Chodźki i alei Mieczysława Smorawińskiego. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędnego 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przylegających do siebie ścianami szczytowymi w układzie klatkowym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu. Budynki mieszkalne oznaczono numerami B1 i B2. Dodatkowo zaprojektowano dwa dwukondygnacyjne garaże podziemne oznaczone numerami G1 i G2. Ponadto w parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe, wzbogacające schemat funkcjonalny osiedla. Od strony południowej przewidziano jednokondygnacyjne usługowe części budynków dopełniając ich bryłę.
5. Na terenie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej przewiduje się realizację części wewnętrznej drogi dojazdowej, plac zabaw, miejsca postojowe oraz sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej.

## § 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 31 stycznia 2023 r., znak: RT/4004/26/2023.
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.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia do systemu, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. dotyczącym dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi z dnia 10 stycznia 2023 r., znak: 23-C1/WZD/00009.
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 24 stycznia 2023 r., znak: RZ-41-006/23.
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi gminnej ulicy dra Witolda Chodźki poprzez planowaną do realizacji w części wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW - zgodnie z pismami Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z dnia 24 stycznia 2023 r., znak: IU-UD.4332.15.2023 i z dnia 14 marca 2023 r., znak: IU-UD.4332.15.2023.
6. Ewentualna konieczność przebudowy przyległego układu drogowego związana z inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą i zasady rozliczenia nakładów poniesionych na przebudowę drogi publicznej zostaną uregulowane w umowie zawartej przez Inwestora z Gminą Lublin - Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie 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: 175 m<sup>3</sup>/d;
  - 2) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 166 m<sup>3</sup>/d;
  - 3) na energię ciepłą: 1198 kW;
  - 4) na energię elektryczną: 1325 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) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
  - 2) 2,23 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych;
  - 4) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej.

3. Gromadzenie odpadów w projektowanych wiatkach 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 do niniejszej uchwały, widok koncepcyjny stanowi załącznik 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 dwóch budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej oznaczonych literami B1 i B2 z garażami podziemnymi i usługami w parterach budynków oraz zielenią na części tarasów i stropodachów.
2. Zagospodarowanie terenu obejmuje realizację:
  - 1) dojazdów i dojść;
  - 2) miejsc postojowych zewnętrznych;
  - 3) miejsc gromadzenia odpadów komunalnych;
  - 4) podziemnego szczelnego zbiornika retencyjnego wód deszczowych;
  - 5) zieleni urządzonej w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej;
  - 6) przestrzeni rekreacji ogólnodostępnej, nieogrodzonej, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, wyposażony w urządzenia wypoczynkowe, edukacyjne i sportowe (ławki, tablice interakcyjne, urządzenia interakcyjne, plac zabaw, alejki);
  - 7) wykonanie ciągu pieszo-jezdnego pełniącego funkcję drogi pożarowej i dojazdu do wiat śmietnikowych;
  - 8) budowę i przebudowę części wewnętrznej drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW).

#### § 10.

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

1. Parametry zagospodarowania terenu i budynków mieszkalnych:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
  - 2) powierzchnia terenu działki inwestycyjnej (inwestycji mieszkaniowej - działek nr: 55/5 i 55/4) - 12 285 m<sup>2</sup> (100 %);
  - 3) max. intensywność zabudowy – 3,5;
  - 4) powierzchnia zabudowy: min. 4 000 m<sup>2</sup> (32,56 % powierzchni działek inwestycyjnych), max. 4 700 m<sup>2</sup> (38,26 % powierzchni działek inwestycyjnych);
  - 5) powierzchnia użytkowa mieszkań – min. 12 200 m<sup>2</sup>, max. 13 300 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnia użytkowa usług: – max. 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
  - 7) powierzchnia utwardzona – max. 4 500 m<sup>2</sup> (36,63 % powierzchni działek inwestycyjnych);
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działek inwestycyjnych; przy czym min. 50% tej powierzchni ma stanowić ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
  - 9) powierzchnia terenu zielonego – min. 3 300 m<sup>2</sup> (26,86 % powierzchni działek inwestycyjnych);
  - 10) wysokość zabudowy dla budynków:
    - a) budynek B1 od 4,5 do 20 m;
    - b) budynek B2 od 4,5 do 20m; wysokość zabudowy mierzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 30 lit. a);
  - 11) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
    - a) budynek B1 od I do VI;
    - b) budynek B2 od I do VI;
  - 12) liczba kondygnacji podziemnych dla budynków:
    - a) budynek B1 - II;
    - b) budynek B2 - II;

- 13) szerokość elewacji frontowej:
    - a) budynek B1 – max. 72,16 m;
    - b) budynek B2 – max. 67,31 m;
  - 14) geometria dachu budynków - dach płaski do 2,5°;
  - 15) parametry planowanej do realizacji części drogi dojazdowej (oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW):
    - a) szerokość – ok. 5 m;
    - b) długość z placem nawrotowym – ok. 65 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 należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji dnia 6 lipca 2023 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, znak: OŚ-OD-I.6220.9.2023 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

### § 11.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej. Długość planowanych do realizacji odcinków sieci uzbrojenia terenu:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 145 m;
- 2) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 130 m;
- 3) sieć wodociągowa - ok. 110 m;
- 4) sieć ciepłownicza - ok. 18 m;
- 5) sieć elektroenergetyczna - ok. 60 m.

### § 12.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach nr:
  - 1) 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.
2. Inwestycję towarzyszącą lokalizuje się na działkach nr:
  - 1) 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 2) 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 3) 55/6 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 4) 56 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 5) 57 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 6) 61/2 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
  - 7) 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), 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 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 inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących i obszarów kolejowych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

### § 15.

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, usytuowanych na działkach drogowych nr:

- 1) 56 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 2) 57 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), nr księgi wieczystej LU11/-----/--;
- 3) 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), nr księgi wieczystej LU11/-----/--.

### § 16.

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.

### § 17.

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

### § 18.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

### § 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

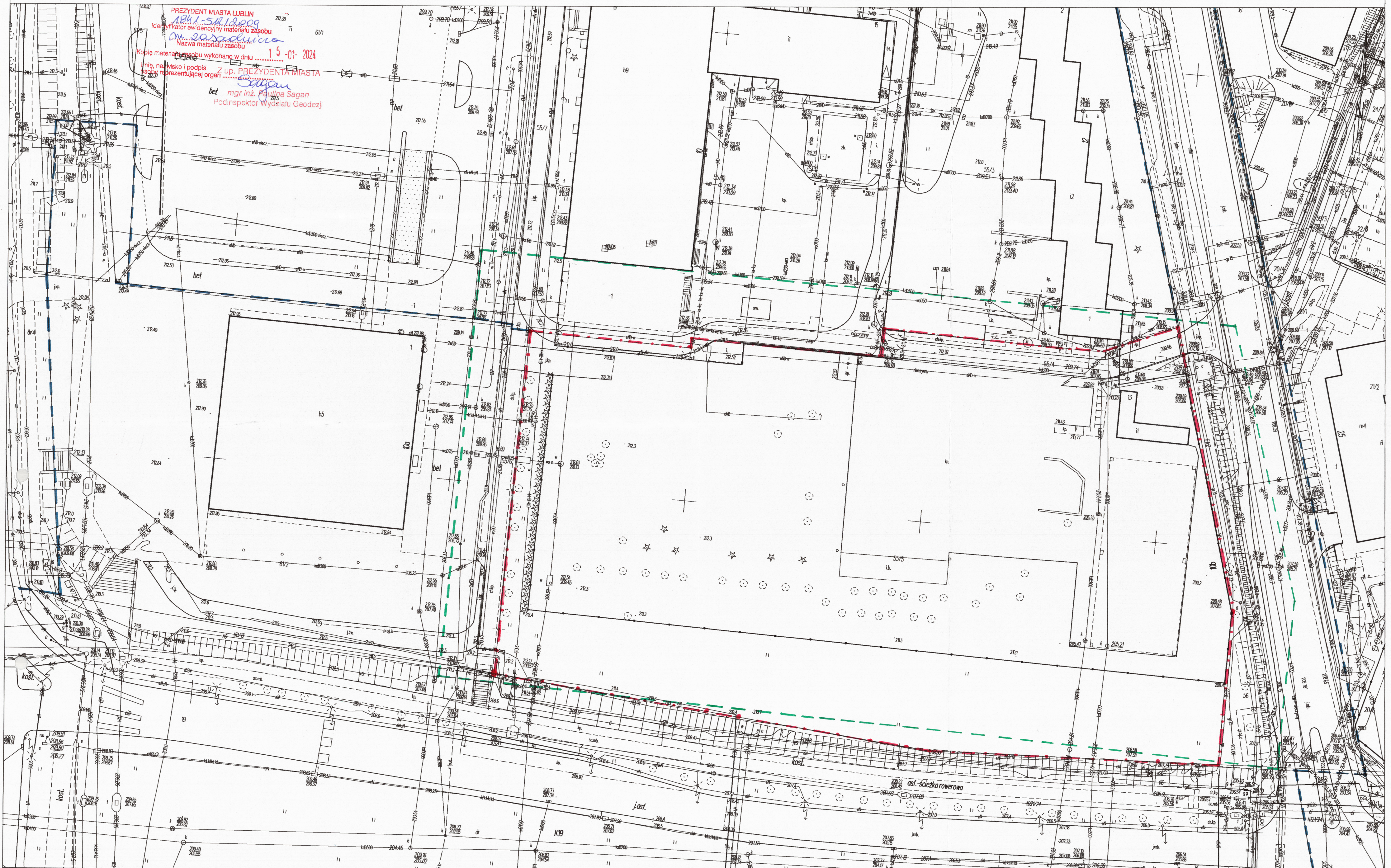
**Jarosław Pakuła**

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
obr. Lernszczyzna 0018, ark. 7: dz. 55/4, 55/5, 55/6, 56, 57, 61/2

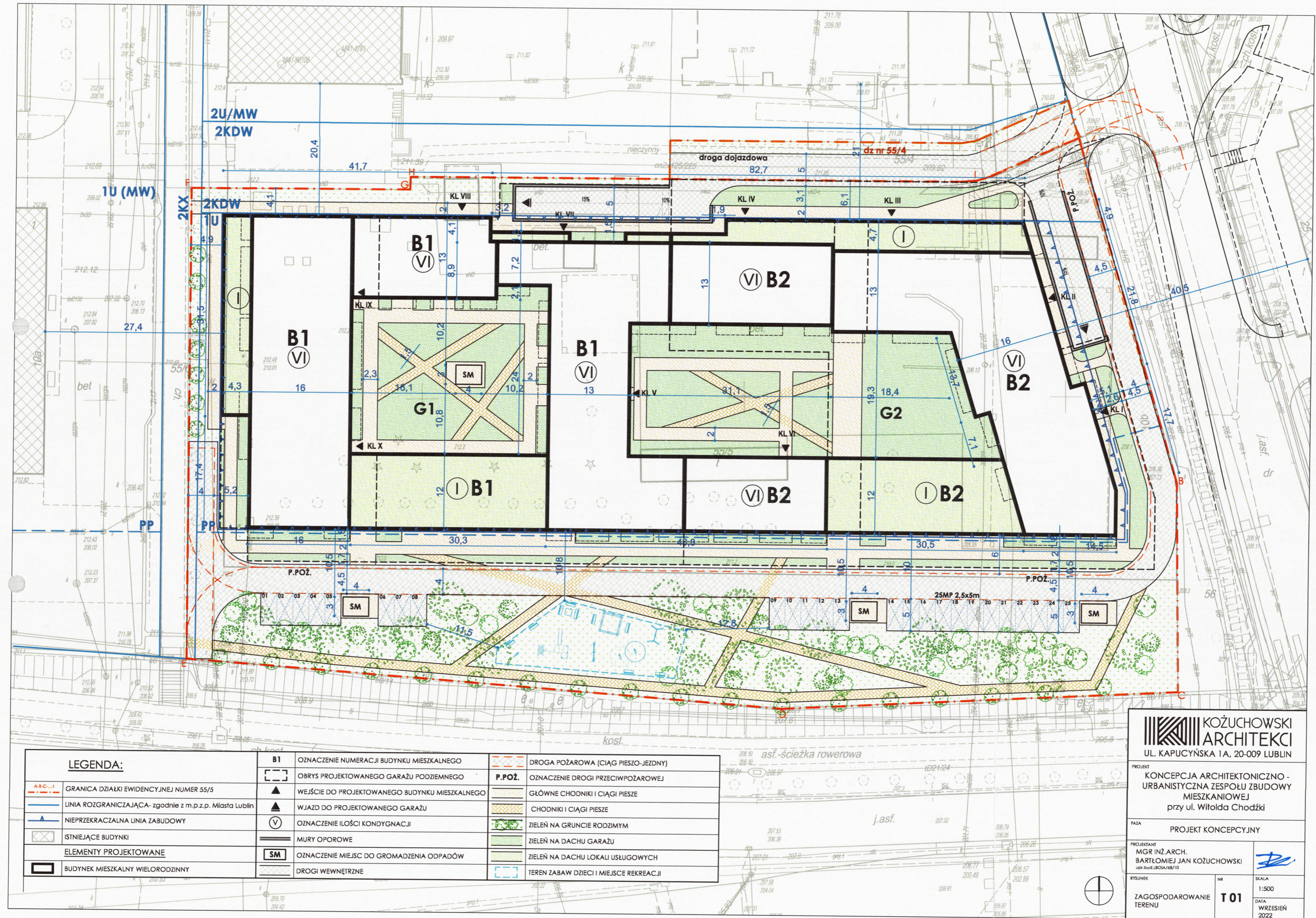
ZALĄCZNIK NR1

PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
1841-5413009  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
Nazwa materiału zasobu  
Kopie materiału zasobu wykonane w dniu 15-01-2024  
imię, nazwisko i podpis  
Lublin, dnia 15.01.2024  
mgr inż. Paulina Sagan  
Podinspektor Wydziału Geodezji



Lublin dn. 15.01.2024  
Sporządził(a) wydruk: Paulina Sagan  
- - - - - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - DZ. NR 55/5, 55/4  
- - - - - GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ  
- - - - - OBSZAR OBDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

RYŚ. NR 101



LEGENDA:	
	GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NUMER 55/5
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA - zgodnie z m.p.z.p. Miasta Lublin
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	ELEMENTY PROJEKTOWANE
	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	OZNACZENIE NUMERACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO
	OBRYŚ PROJEKTOWANEGO GARAŻU PODZIEMNEGO
	WEJŚCIE DO PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO
	WJAZD DO PROJEKTOWANEGO GARAŻU
	OZNACZENIE ILOŚCI KONDYGNACJI
	MURY OPOROWE
	OZNACZENIE MIEJSC DO GROMADZENIA ODPADÓW
	DROGI WEWNĘTRZNE
	DROGA POŻAROWA (CIĄG PIESZO-JEZDNY)
	OZNACZENIE DROGI PRZECIWOŻAROWEJ
	GŁÓWNE CHODNIKI I CIAĞI PIESZE
	CHODNIKI I CIAĞI PIESZE
	ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
	ZIELEŃ NA DACHU GARAŻU
	ZIELEŃ NA DACHU LOKALI USŁUGOWYCH
	TEREN ZABAW DZIECI I MIEJSCA REKREACJI

**KOZUCHOWSKI ARCHITEKCI**  
UL. KAPUCYŃSKA 1A, 20-009 LUBLIN

PROJEKT  
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU ZBUDOWY MIESZKANIOWEJ przy ul. Witolda Chodźki

FAZA  
PROJEKT KONCEPCYJNY

PROJEKTANT  
MGR INŻ. ARCH. BARTŁOJEW J. JAN KOZUCHOWSKI

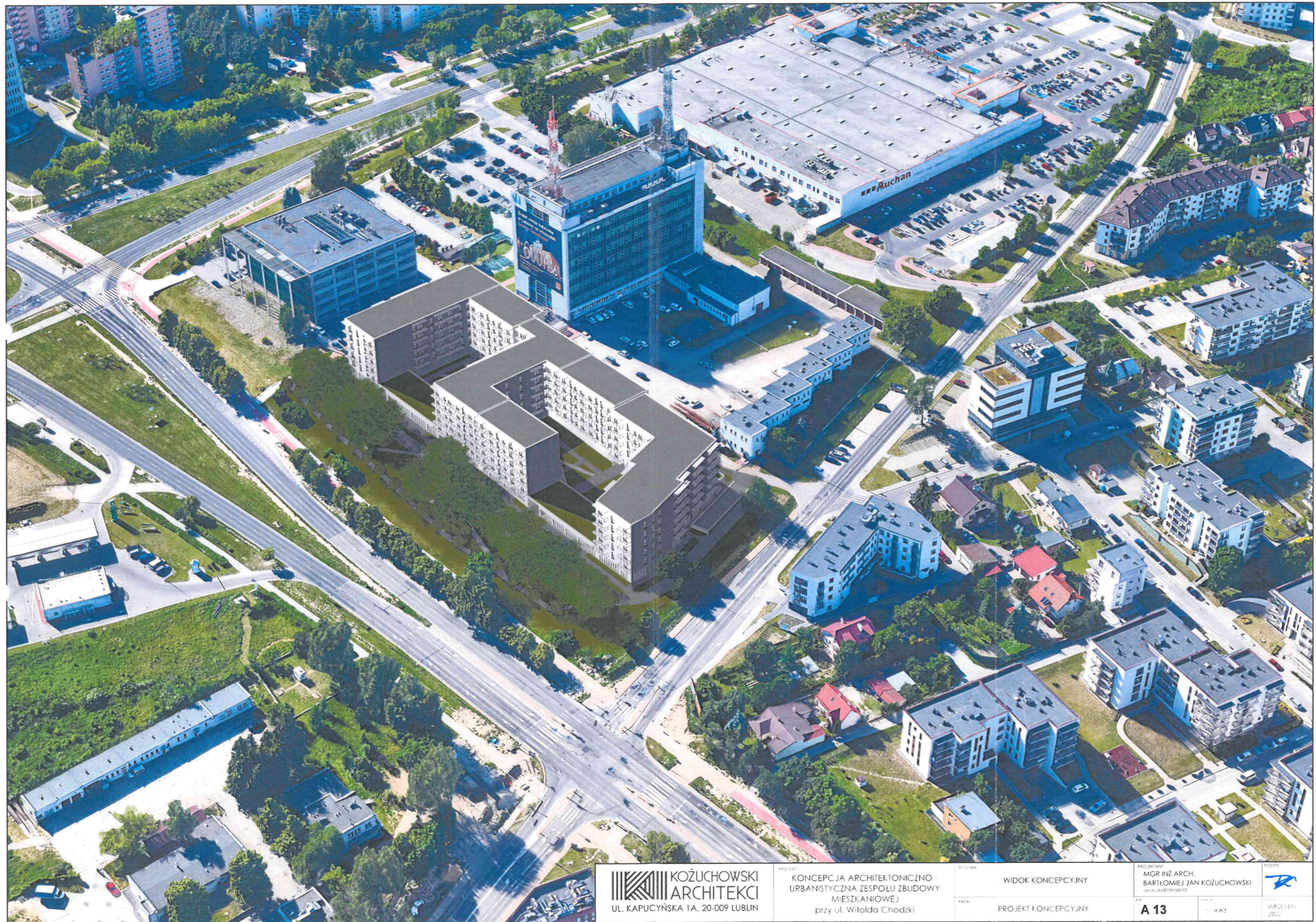
WSP. DZIAŁ. LICZBA/18/10

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

NR  
**T 01**

SKALA  
1:500

DATA  
WRZESIEŃ 2022



 KOZUCHOWSKI ARCHITEKCI UL. KAPUCYŃSKA 1A, 20-009 LUBLIN	PROJEKT KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO- URBANISTYCZNA ZESPOŁU ZBUDOWY MIESZKANIOWEJ przy ul. Witolda Chodźki	WIDOK KONCEPCYJNY	PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. BARTKOWEJ JAN KOZUCHOWSKI <small>UPR. WZK. 148/19</small>	 WRZEŚNIEN 2022
	RAZEM PROJEKT KONCEPCYJNY	A 13	WRZEŚNIEN 2022	



## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b 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 z późn. zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 15 stycznia 2024 r. firma Lalak Development sp. z o.o., ul. Chodźki 10 a, 20-093 Lublin, złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek, uzupełniony w dniu 19 stycznia 2024 r., o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1 i B2 z nieuciążliwymi usługami w parterach oraz z garażami podziemnymi, dojazdem, budową i przebudową części wewnętrznej drogi dojazdowej, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr: 55/5 i 55/4 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b w Lublinie oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie i przebudowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci elektroenergetycznej na działkach nr: 19 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 12), 56, 57, 55/4, 55/5, 55/6, 61/2 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7), budowie sieci ciepłowniczej na działkach nr: 57 i 55/5 (obręb 18 - Lemszczyzna, arkusz 7) przy ul. dra Witolda Chodźki 10 b 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 23 stycznia 2024 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 wniosku. Termin ten upłynął w dniu 13 lutego 2024 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 24 stycznia 2024 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 specustawy 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 lutego 2024 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 15 lutego 2024 r. W wyniku powiadomienia organów opiniujących przedmiotowy wniosek, wpłynęły następujące opinie - wszystkie pozytywne:

1. Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 31 stycznia 2024 r., znak: DNS-NZ.7016.1.23.2024,
2. Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 29 stycznia 2024 r., znak: BM-ZK-II.5532.4.2024,
3. Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie z dnia 2 lutego 2024 r., znak: CWCROzLub-WWZ.0732.13.2024 (data wpływu 6 lutego 2024 r.),
4. Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 5 lutego 2024 r., znak: IF-II.743.30.2024,
5. Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 7 lutego 2024 r., znak: WZ.5268.4.2024.MG,
6. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej organu doradczego Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 lutego 2024 r. (data wpływu 8 lutego 2024 r.),
7. Uchwała Nr DXLVII/9673/2024 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 6 lutego 2024 r.,

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 13 lutego 2024 r., wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, znak IU-UD.4332.373.2023 z dnia 12 lutego 2024 r. o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku. Uzgodnienie wpłynęło w terminie.

W przewidzianym terminie nie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii 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 mieszkaniowej wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony dostęp do:

- drogi publicznej poprzez planowaną do realizacji w części wewnętrzną drogę dojazdową wraz z sieciami uzbrojenia terenu (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5 specustawy), zgodnie z pismami Zarządu Dróg i Mostów z dnia 24 stycznia 2023 r. i z dnia 14 marca 2023 r., znak: IU-UD.4332.15.2023 cyt. „działka o nr ewid. 55/4 przylega bezpośrednio do drogi powiatowej nr 2394L – al. Mieczysława Smorawińskiego i drogi gminnej nr 106200L - ul. dra Witolda Chodźki, planowana inwestycja ma możliwość obsługi komunikacyjnej wyłącznie od ul. dra Witolda Chodźki",

- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2),

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

oraz, że znajduje się w odległości:

- nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Rondo Kamińskiego 01 i 02, Wydział Farmaceutyczny 02, Młodej Polski 01 (art. 17 ust. 2 pkt 1),

- nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej – Szkoły Podstawowej nr 25 im. Władysława Broniewskiego przy ul. Sierociej 17 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 30 stycznia 2023 r., znak OW-OP-V.4421.5.2023 (art. 17 ust. 3),

- nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców 475 osób oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup> (art. 17 ust. 4), bowiem w odległości 461 m od planowanej inwestycji znajduje się urządzony teren wypoczynku, rekreacji i sportu - wąwóz Czechów o powierzchni ok. 87 762 m<sup>2</sup>,

- oraz Inwestor zapewnił ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni 1 690,50 m<sup>2</sup> na terenie inwestycji, stanowiący min. 50% powierzchni biologicznie czynnej (art. 17 ust. 4a pkt 1).

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 475 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 13 300,00 m<sup>2</sup> (pkt. 2.2 wniosku) i wskaźnika 28 m<sup>2</sup>, co dało wynik 475 osób.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 specustawy dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 6 lipca 2023 r. znak OS-OD-I.6220.9.2023 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

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 (art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)).

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym studium - uchwałą 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 - uchwałą nr 1108/XLIV/2018 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie al. Mieczysława Smorawińskiego – część północna.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod:

- tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem IU,
- strefa szczególnej przestrzeni publicznej oznaczona symbolem PP,
- część terenów wydzielonych ciągów pieszych oznaczonych symbolem 2KX,
- część terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2KDW.

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu dla terenu oznaczonego w planie:

1) symbolem IU w zakresie:

- ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w budynkach mieszkalnych,
- lokalizacji i sposobu realizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na działce inwestycyjnej,
- zachowania zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- zachowania zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - zasady kształtowania krajobrazu i przestrzeni publicznych,
  - przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - sytuowania budynków i lokalizacji obiektów małej architektury,
  - wielkości powierzchni zabudowy,
  - powierzchni biologicznie czynnej,
  - wysokości budynków,
  - liczby kondygnacji,
  - intensywności zabudowy,
  - wymiaru jednolitej płaszczyzny elewacji południowej,
  - kształtu dachu,
  - wykończenia i kolorystyki elewacji i dachu,
  - obsługi komunikacyjnej od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KDW oraz lokalizowania na niej chodników,
  - dostępu do miejskich sieci uzbrojenia terenu;
- 2) symbolem PP (strefa szczególnej przestrzeni publicznej) w zakresie lokalizacji placu zabaw, chodników i zieleni,
- 3) symbolem 2KDW w zakresie przeznaczenia terenu na wewnętrzną drogę dojazdową z nakazem lokalizacji minimum jednostronnego chodnika – poprzez lokalizację części wewnętrznej drogi dojazdowej z chodnikiem;
- 4) symbolem 2KX w zakresie przeznaczenia terenu na ciąg pieszy – poprzez lokalizację części ciągu pieszego w formie utwardzenia i zieleni ze szpalerem drzew.

Jednakże inwestycja nie spełnia wymogów planu dla terenu oznaczonego w planie:

- 1) symbolem 1U w zakresie:
- określonego w planie przeznaczenia terenu pod tereny zabudowy usługowej, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność usługową taką jak: administracji i biur, gastronomii, handlu, hotelowo-turystycznej, kultu religijnego i czynności religijnych, kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, usług drobnych, usług teletechnicznych (§ 8 ust. 1) - przez planowane przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
  - określonej liczby miejsc parkingowych wynoszącej 3,2 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (§ 6 ust. 1 pkt 9) – przy planowanej realizacji 2,3 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- 2) symbolem PP w zakresie:
- określonego w planie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury w formie mebli miejskich
  - przez planowaną lokalizację altan śmietnikowych jako miejsc gromadzenia odpadów stałych (§ 8 ust. 5 pkt 3 lit. e),
  - zakazu lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych (§ 8 ust. 5 pkt 3 lit. d),
- 3) symbolem 2KDW w zakresie określonego w planie przeznaczenia terenu pod drogę wewnętrzną o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniej niż 14 m (§ 14 ust. 1 i ust. 6 pkt 1)
- przez planowane przeznaczenie tego terenu na części działki nr 55/5 i na działce 55/4 pod dojścia do budynków, zieleni i teren biologicznie czynny, zjazd do garażu podziemnego wraz z murem oporowym oraz część wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 5 m,
- 4) symbolem 2KX w zakresie określonej w planie szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m (§ 15 ust. 6 pkt 1 lit. b) – przy planowanej realizacji części ciągu pieszego o szerokości 1,5 m.

Należy również podkreślić, że zaprojektowany w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej plac zabaw nie spełnia wymogu § 40 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225) co do zachowania odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczających ulicę. Będzie to skutkowało odmową zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę będzie możliwe, jeśli organ administracji architektoniczno - budowlanej uzyska od Ministra Rozwoju i Technologii upoważnienie w trybie art. 9 Prawa budowlanego do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych.

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 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.”

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. dra Witolda Chodźki 10 b wraz z opiniami i wynikiem dokonanych uzgodnień. Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Lublin przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

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.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.