

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

2019.11.06

INWESTOR:

MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K. 20-093 LUBLIN,
UL. CHODŹKI 27

BIENKOWSKI LIS MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-501 LUBLIN, UL. ŻANA 38
NIP: 712-015-66-13, TEL/FAX: +48 81-525-82-08
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

1	CHNIAPRZEDMIOT, ZAKRES I WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI
1.1	INWESTYCJA MIESZKANIOWA
1.1.1	PRZEDMIOT INWESTYCJI
	Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej jest Zespół Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej w Lublinie, przy ul. Sławinkowskiej 128B, 130A, 130C, 130D, 130E, dalej nazywany „Inwestycją”, zlokalizowany na terenie w skład którego wchodzi działki o numerach ewidencyjnych nr 7/2, 7/10, 7/11, 7/12, 8/43, jednostka ewidencyjna m. Lublin; obręb: 08 - Dzbenin, ark. 3; dalej zwana „Tereniem Inwestycji”.
1.1.2	KLASYFIKACJA, KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO, TYP BUDYNKU
1.1.2.1	Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych: symbol: 1122 Sekcja: budynki, Dział: budynki mieszkalne, Grupa: budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe, Klasa: Budynki o trzech i więcej mieszkaniach.
1.1.2.2	Prawo Budowlane ^[7] ; kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne.
1.1.2.3	Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Rozporządzenie ^[1] : budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki niskie (N).
1.1.3	ZAKRES INWESTYCJI
1.1.3.1	Zagospodarowanie Terenu Zagospodarowanie terenu obejmuje: budynki, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, plac zabaw dla dzieci, tereny i miejsca wypoczynku oraz rekreacji, ogrodzenie oraz sieci i przyłącza uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazu, elektryczne nn.
1.1.3.2	Obiekty budowlane W zakresie inwestycji wchodzi budowa ośmiu budynków mieszkalnych oraz obiektów małej architektury. W jednym z budynków mieszkalnych etapu III, na parterze planowany jest lokal usługowy. W części podziemnej budynków projektowane są garaże dla samochodów osobowych.
1.1.4	SYTUACJA PLANISTYCZNA, WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI
1.1.4.1	Warunki realizacji inwestycji Niniejsza Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna jest załącznikiem do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej zgodnie z Ustawą ^[9] o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018; zwanej dalej: Specustawa. Warunki realizacji Inwestycji zostaną ustalone na drodze uchwały Rady Miasta.
1.1.4.2	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego [SUIKZP] Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym SUIKZP Miasta Lublin. Decyduje o tym fakt, że teren Inwestycji jest położony w obszarze o zasadniczej funkcji mieszkalnej i przez to mieści się w zasadach polityki przestrzennej miasta wyznaczonych dla tego rejonu. Przedstawiona na rysunku Studium, „struktura terenu – osadnictwo” wyróżnia różne, wzajemnie przenikające się formy zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Teren lokalizacji, o nominalnym oznaczeniu: „teren zabudowy jednorodzinnej”, jest elementem zróżnicowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej o podstawowej funkcji mieszkalnej. Kwestię lokalizacji i granic terenów o różnych funkcjach urbanistycznych wyjaśnia cytat ze str. 10 tekstu Studium: „Podanych na rysunku Studium elementów, czy też granic nie należy traktować jako ścisłej ich delimitacji, a jako obraz zasad podziału i zagospodarowania obszarów miasta (obraz polityki przestrzennej miasta). Doprecyzowanie lokalizacji oraz przeznaczenia terenów wskazanego i niewskazanego na rysunku studium nastąpi w drodze planów miejscowych zgodnie z zasadami określonymi w Studium i zgodnie z uwarunkowaniami stanu istniejącego (stan faktyczny i stan prawny), w czasie ich sporządzania.” W sytuacji funkcjonowania Ustawy ^[9] ; „doprecyzowanie” nastąpi na drodze Uchwały ^[9] . Równocześnie planowana Inwestycja mieszkaniowa pozostaje zgodna z SUIKZP we wszystkich innych aspektach urbanistycznych do jakich należą między innymi: ochrona środowiska, przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury. Parametry przestrzenne projektowanej zabudowy nie są sprzeczne z zabudową w sąsiedztwie urbanistycznym. Są naturalną jej kontynuacją. Warto też zauważyć, że lokalizacja Inwestycji przy ul. Sławinkowskiej, tworzącej podstawowy zręb układu komunikacyjnego Rejonu V – Północno-Zachodniego, jest zgodna z zasadą SUIKZP, że „przy planowaniu nowej zabudowy należy dążyć do kształtowania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, gdzie w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny już posiadające dogodną dostępność do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej”. Należy zaznaczyć, że lokalizacja planowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej stanowiąca 8,3% obszaru planistycznego, w którym się znajduje (p. rys. 00), jest realizacją zasad opisanych w Syntezie ustaleń studium ponieważ stanowi komplementarne uzupełnienie wiodącej funkcji terenu jakim jest zabudowa jednorodzinna. Cytat za Studium: „Mając na uwadze, że zgodnie z dyspozycją ustawową Studium nie jest planem ani też aktem prawa miejscowego, a dokumentem ogólnym, sporządzonym w celu określenia polityki przestrzennej miasta, dopuszcza się wzbogacanie/ uzupełnianie/ wymianę wskazanych funkcji poszczególnych terenów o funkcje komplementarne. Wyklucza się jednak wprowadzanie nowych bądź wzmacnianie istniejących funkcji kolizyjnych z podstawowymi/przeznaczaniem terenów (funkcje uciążliwe w terenach mieszkaniowych, funkcje mieszkaniowe w terenach produkcyjnych/przemysłowych/składowych itp.)”

1.1.4.3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
1.1.4.4	Inne uwarunkowania lokalizacyjne Teren Inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską. Przedmiotowej Inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, nie jest położony na terenach górniczych, a także narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
1.2	INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA I – DROGA DOJAZDOWA
	Droga dojazdowa wraz z sieciami uzbrojenia terenu tj. wody i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz elektrycznej nn. Planowana jest budowa drogi o szerokości 6 m na działce nr 7/7 (dr) oraz na części działki nr 7/2, będącej własnością inwestora. Inwestycją związaną z drogą dojazdową jest budowa zjazdu o szerokości 6,0 m z ul. Sławinkowskiej KDZ wraz z sieciami uzbrojenia terenu. Zjazd będzie w pasie drogowym ul. Sławinkowskiej o docelowej szerokości pasa drogowego wynoszącej 34 m. Działka pasa drogowego o numerze 18 jest objęta oddziaływaniem, o którym mowa w art.38.ust.1 specustawy. Zarząd Dróg i Mostów, w odpowiedzi na wniosek o lokalizację zjazdu z drogi publicznej, pismem IU-UD.4332.78.2019 z dnia 2019-04-08, informuje o konieczności dostosowania przyległego układu drogowego do nowej zabudowy oraz potrzeb ruchowych na zasadach, które zostaną ustalone w uzgodnieniu ze ZDiM koncepcji obsługi komunikacyjnej wraz z analizą ruchową na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę. Zarząd Dróg i Mostów potwierdza dostęp z terenu planowanej inwestycji do drogi publicznej oraz możliwość obsługi terenu z drogi publicznej pismem znak IU-UD.4332.78.2019 z dnia 30.05.2019 r.
1.3	INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA II – SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	Sieć kanalizacji deszczowej, obsługującej inwestycję mieszkaniową
2	DANE OGÓLNE INWESTYCJI
2.1	DANE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2.1.1	DANE POWIERZCHNIOWE 11'869 M ²
2.1.1.1	Powierzchnia Terenu Inwestycji Mieszkaniowej 11'550 m ²
2.1.1.2	Powierzchnia Terenu Inwestycji Mieszkaniowej w granicach bilansowania (bez terenu inwestycji towarzyszącej) 10'954 m ²
2.1.1.2.1	Powierzchnia Zabudowy 3'863 m ²
2.1.1.2.2	Powierzchnia Utwardzona 1'521 m ²
2.1.1.2.2.1	Powierzchnia jezdni 285 m ²
2.1.1.2.2.2	Powierzchnia chodników 872 m ²
2.1.1.2.2.3	Powierzchnia zjazdów do garaży podziemnych 364 m ²
2.1.1.2.3	Powierzchnia Zieleni 5'570 m ²
2.1.1.2.3.1	Powierzchnia zieleni na płytach garaży 2'053 m ²
2.1.1.2.3.2	Powierzchnia zieleni na gruncie rodzimym 3'517 m ²
2.1.1.3	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej (0,5x2'053 m ² +3'517 m ²) 4'544 m ²
2.1.1.4	Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (wymagane 193 osobyx4m ² /osobę=772 m ²) ~16'843 m ²
2.1.1.4.1	Na terenie inwestycji 564 m ²
2.1.1.4.2	W ramach publicznych terenów sportu i rekr. (plac zabaw i siłownia plenerowa) w odległości 1'310 m 1'425 m ²
2.1.1.5	Na terenie szkoły podstawowej nr 14 (boiska, bieżnie, siłownia plenerowa), w odległości 1'110 m ~15'000 m ²
2.1.1.6	Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej (drogi dojazdowej) 588 m ²
2.1.2	LICZBA MIESZKAŃCÓW 193 OSOBY
2.1.2.1	Planowana liczba mieszkańców obliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m ² , zgodnie z Art. 17 ust.9 Specustawy tj. 5'384 m ² : 28 m ² 193 osoby
2.1.2.2	Ilość dzieci w wieku przedszkolnym 3,5% 8 dzieci
2.1.2.3	Ilość dzieci w wieku szkolnym 7% 15 dzieci
2.1.3	WSPÓLCZYNNIKI URBANISTYCZNE
2.1.3.1	Powierzchnia Zabudowy w stosunku do powierzchni Terenu Inwestycji w granicach bilansowania 35%
2.1.3.2	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w pow. Terenu Inwestycji w granicach bilansowania: 41%
2.1.3.3	Współczynnik intensywności zabudowy (kond. nadz.) 1,48 (0,97)
2.1.3.4	Wskaźnik ilości stanowisk postojowych (sp.) dla samochodów osobowych:
2.1.3.4.1	na 1 mieszkanie o powierzchni do 50 m ² 1,2 stanowiska postojowego
2.1.3.4.2	na 1 mieszkanie o powierzchni 50-70 m ² 1,2 stanowiska postojowego
2.1.3.4.3	na 1 mieszkanie o powierzchni powyżej 70 m ² 1,5 stanowiska postojowego
2.1.3.5	Wskaźnik urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu nie mniej niż 4 m ² /1mieszkańca
2.1.4	ILOŚĆ STANOWISK POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH 113 SP
2.1.4.1	Ilość miejsc postojowych dla lokali usługowych (1sp/20 m ² powierzchni użytkowej podstawowej) 3 sp.
2.1.4.2	Ilości stanowisk postojowych dla lokali mieszkalnych 110 sp.
2.1.4.2.1	mieszkania do 50 m ² – 37 miesz. x 1,2 sp./miesz. 45 sp.
2.1.4.2.2	mieszkania od 50-70m ² – 43 miesz. x 1,2 sp./miesz. 53 sp.
2.1.4.2.3	mieszkania powyżej 70 m ² - 8 miesz. x 1,5 sp./miesz. 12 sp.

2.1.5	ETAPOWANIE INWESTYCJI	
2.1.5.1	Etap I	
2.1.5.1.1	Inwestycja towarzysząca I w postaci drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz elektrycznej nn, na działkach: 7/7 i części 7/2 (pow. terenu 588 m ²)	
2.1.5.1.2	Inwestycja mieszkaniowa (pow. terenu 4219 m ²) w postaci 3 budynków z 29 mieszkaniami, drogą wewnętrzną, placem zabaw, 3 terenowymi miejscami postojowymi oraz garażem podziemnym dla 36 samochodów, 66 mieszkańców,	
2.1.5.2	Etap II	
	Inwestycja mieszkaniowa w postaci 2 budynków z 29 mieszkaniami, 2 terenowymi miejscami postojowymi oraz garażem podziemnym dla 34 samochodów, 65 mieszkańców, (pow. Terenu 3542 m ²)	
2.1.5.3	Etap III	
2.1.5.3.1	Inwestycja towarzysząca II w postaci sieci kanalizacji deszczowej na działkach 5/1 i 5/2	
2.1.5.3.2	Inwestycja mieszkaniowa w postaci 3 budynków z 30 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym, 3 terenowymi miejscami postojowymi oraz garażem podziemnym dla 35 samochodów, 62 mieszkańców (pow. Ter. 3191 m ²)	
	UWAGA: Zakres i kolejność etapowania pokazane na arkuszu nr 09 pt. Etapowanie inwestycji.	
2.1.6	OGÓLNE	
2.1.6.1	Ilość budynków.....	8
2.1.6.2	Ilość mieszkań.....	88
2.1.6.3	Srednia wielkość mieszkania.....	61,2 m ²
2.1.7	DANE POWIERZCHNIOWE, KUBATURA OSIEDLA	
2.1.7.1	Powierzchnia Całkowita.....	16'276 m ²
2.1.7.1.1	Powierzchnia Całkowita część podziemnej.....	5'667 m ²
2.1.7.1.2	Powierzchnia Całkowita części nadziemnej.....	10'609 m ²
2.1.7.2	Powierzchnia Użytkowa Mieszkań (PUM); 60% PC _{cz.nadz}	5'384 m ²
2.1.7.3	Kubatura brutto.....	ok. 40 tys. m ³
2.1.7.3.1	Kubatura części podziemnej.....	ok. 18 tys. m ³
2.1.7.3.2	Kubatura części nadziemnej.....	ok. 32 tys. m ³
2.1.8	GABARYTY BUDYNKÓW	
2.1.8.1.1	Szerokość elewacji frontowej budynku.....	19,5 m
2.1.8.1.2	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki.....	do 9,8 m
2.1.8.1.3	Wymiary budynku w rzucie.....	ok 19,5 x 19,5 m
2.1.8.1.4	Wymiary budynku F w rzucie.....	ok 19,5 x 44,5 m
2.1.8.1.5	Geometria dachu.....	dachy płaskie
3	LOKALIZACJA, ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANI TERENU INWESTYCJI	
3.1	LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI	
3.1.1	POŁOŻENIE W STRUKTURZE MIASTA	
	Teren inwestycji jest położony w północno-zachodniej części miasta, w dzielnicy Sławin. Ulica Sławinkowska, przy której położony jest Teren Inwestycji, jest historycznym traktem tego obszaru i dotychczas pozostaje jedną z ważniejszych ulic tej części dzielnicy. Jest osią jej rozwoju przestrzennego.	
3.1.2	OBECNE PRZEZNACZENIE GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH NA INWESTYCJĘ	
	W stanie istniejącym na teren inwestycji składają się użytki gruntowe: grunty rolne stanowiące ugor, grunty rolne zabudowane z budowlami w ruinie oraz w niewielkiej części tereny mieszkaniowe bez istniejących budynków. Szczegóły zawiera tekst Wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.	
3.1.3	ODLEGŁOŚĆ TERENU INWESTYCJI OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO	
	Odległość od Terenu Inwestycji do przystanku MPK Dzbenin 01 wynosi ok. 85 m, do przystanku MPK Dzbenin 02 wynosi 195 m tzn. mniej niż wymagane Specustawą[P8] 1'000 m; patrz rysunek we Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej. Ponieważ w Lublinie nie zostały ustalone inne standardy urbanistyczne, kryterium odległości Terenu Inwestycji od przystanku komunikacyjnego, w rozumieniu ustawy o transporcie publicznym, pozostaje spełnione.	
3.1.4	ODLEGŁOŚĆ TERENU INWESTYCJI OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ	
3.1.4.1	Odległość Terenu Inwestycji od Szkoły Podstawowej Szkoła Podstawowa nr 14 przy ul. Sławinkowskiej 50 znajduje się w odległości 1'110 m od Terenu Inwestycji. Jest to odległość mniejsza niż dopuszczone Specustawą[P8] 1'500 m. Ponieważ w Lublinie nie zostały ustalone inne standardy urbanistyczne kryteria odległości i możliwości zapewnienia nauki w szkole podstawowej są spełnione dla Terenu Inwestycji	
3.1.4.2	Możliwość przyjęcia uczniów z planowanej Inwestycji	
	Teren Inwestycji należy do obwodu ww. szkoły. Szkoła jest zobowiązana przyjąć wszystkie dzieci z zamieszkałe w obwodzie. Potwierdza to załączone do wniosku Zaświadczenie Prezydenta Miasta Lublin OW-OP-III.4421.14.2019 z dnia 2019-04-02; załącznik do Wniosku.	
3.1.5	ODLEGŁOŚĆ TERENU INWESTYCJI OD PRZEDSZKOŁA	
3.1.5.1	Odległość Terenu Inwestycji od Przedszkola	
	W odległości nie przekraczającej 1'110 m od terenu inwestycji znajduje się Przedszkole nr 86 przy ul. Sławinkowskiej 50	

3.1.5.2	prowadzone przez Miasto Lublin. Możliwość zapewnienia wychowania przedszkolnego dla dzieci- mieszkańców planowanej inwestycji. Prezydent Miasta Lublin w piśmie znak OW-OP-V.4421.20.2019 z dnia 29 maja 2019 r. potwierdził możliwość zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom - mieszkańcom planowanego zespołu zabudowy. Załącznik do Wniosku.	
3.2	ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE	
3.2.1	ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE	
	Na terenie lokalizacji znajdują się budowle, w tym budynki służące produkcji rolnej, w ruinie. Na terenie można spodziewać się fundamentów nieistniejących budowli, w tym budynków mieszkalnych.	
3.2.2	ISTNIEJĄCE INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Na terenie inwestycji znajdują się przyłącza wody, gazu, elektroenergetyczne i teleinformacyjne do budowli w ruinie i nieistniejących. Przyłącza są obecnie nieczynne, a docelowo zostaną rozebrane.	
3.3	ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU	
	Poziom wokół i na terenie Inwestycji ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim. Deniwelacja terenu sięga 3,75 m od rzędnej ok.220,20 m n.p.m. do rzędnej 216,45 m. n.p.m.	
3.4	ISTNIEJĄCA ZIELEŃ	
	Na terenie działki budowlanej występują nieliczne drzewa nieowocowe bezpośrednio przy granicy działek oraz drzewa owocowe i krzewy. Wybrane, wartościowe drzewa nieowocowe przeznaczone są do pozostawienia.	
3.5	ISTNIEJĄCA DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	
	Teren planowanej inwestycji obecnie jest dostępny dla komunikacji kolejowej bezpośrednio z drogi publicznej ul. Sławinkowskiej.	
3.6	DOTYCHCZASOWY SPOSÓB UŻYTKOWANIA GRUNTÓW	
	W stanie istniejącym na teren inwestycji składają się użytki gruntowe grunty rolne stanowiące ugor, grunty rolne zabudowane z budowlami w ruinie oraz w niewielkiej części tereny mieszkaniowe zgodnie z zestawieniem poniżej:	
3.6.1.1.1	nr działki 7/2 obręb 8-DZBENIN ark. 3: rodzaj użytku gruntowego RII_ugór; grupa. rej: 7.2	
3.6.1.1.2	nr działki 7/10 obręb 8-DZBENIN ark. 3: rodzaj użytku gruntowego RII_ugór; grupa. rej: 7.2	
3.6.1.1.3	nr działki 7/11 obręb 8-DZBENIN ark. 3: rodzaj użytku gruntowego RII_ugór; grupa. rej: 7.2	
3.6.1.1.4	nr działki 7/12 obręb 8-DZBENIN ark. 3: rodzaj użytku gruntowego Br-RII_grunty rolne zabudowane (pozostałości budynków związanych z produkcją rolniczą) grunty orne (ugór); grupa. rej: 7.2	
3.6.1.1.5	nr działki 8/43 obręb 8-DZBENIN ark. 3: rodzaj użytku RII, RIIa, B_tereny mieszkaniowe; grupa. rej: 7.2	
3.7	SYTUACJA WŁASNOŚCIOWA WG KATASTRU I KSIĄG WIECZYSTYCH	
3.7.1	DZIAŁKI SKŁADAJĄCE SIĘ NA TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	
3.7.1.1	Działka nr ew. 7/2 obr. 8-DZBENIN ark.3; ul. Sławinkowska 130A; pow. 2'219 m ²	
3.7.1.2	Działka nr ew. 7/10 obr. 8-DZBENIN ark.3; ul. Sławinkowska 130C; pow. 763 m ²	
3.7.1.3	Działka nr ew. 7/11 obr. 8-DZBENIN ark.3; ul. Sławinkowska 130D; pow. 4'270 m ²	
3.7.1.4	Działka nr ew. 7/12 obr. 8-DZBENIN ark.3; ul. Sławinkowska 130E; pow. 1'063 m ²	
3.7.1.5	Działka nr ew. 8/43 obr. 8-DZBENIN ark.3; ul. Sławinkowska 128B; pow. 3'067 m ²	
3.7.2	DZIAŁKI GRUNTU STANOWIĄCE TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ I	
3.7.2.1	Działka nr ew. 7/2 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 2.219 m ²	
3.7.2.2	Działka nr ew. 7/7 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 484 m ²	
3.7.3	DZIAŁKI GRUNTU STANOWIĄCE TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ II	
3.7.3.1	Działka nr ew. 5/1 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 2.812 m ²	
3.7.3.2	Działka nr ew. 5/2 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 8.401 m ²	
3.7.4	DZIAŁKI OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM WG ART.35 UST.1 SPECUSTAWY	
3.7.4.1	Działka nr ew. 7/7 obr. 8-DZBENIN ark.3; droga; pow. 484 m ² KW LU11/00329161/6	
	Jest to działka w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Specustawy polegający na tym, że właściciel organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.	
	Mimo, że działka 7/7 jest współwłasnością właścicieli Terenu Inwestycji, mimo oznaczenia działki w katastrze jako droga oraz mimo braku udokumentowanego braku zgody współwłaścicieli, o której mowa wyżej, działka ta została w niniejszym wniosku wskazana jako wymagająca działań zgodnie z art. 35 ust. 1 Specustawy, ponieważ brak notarialnych zapisów o sposobie wspólnego korzystania z tej działki oraz Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Lublinie wszczął postępowanie egzekucyjne z udziału w ww. działce w stosunku do jednego ze współwłaścicieli. Domniemywać można brak możliwości uzyskania wymaganej zgody.	
3.7.4.2	Działka nr ew. 5/1 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 2.812 m ²	
3.7.4.3	Działka nr ew. 5/2 obr. 8-DZBENIN ark.3; pow. 8.401 m ²	
	Są to działki w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek,	

o którym mowa w art. 35 ust. 1 Specustawy polegający na tym, że właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

- 3.7.5 **DZIAŁKI DROGI PUBLICZNEJ OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM WG. ART.38 UST.1 SPECUSTAWY**
- 3.7.5.1 Działka nr ew. 18/4 obr. 8-DZBENIN ark.3; droga – ul. Sławinkowska.....
Jest to nieruchomość, o której mowa w art. 38 ust. 1 Specustawy. Uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej da uprawnienie Inwestorowi do zajęcia terenu drogi publicznej, ul. Sławinkowskiej, w celu budowy sieci uzbrojenia terenu związanych z inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą.
- 3.7.5.2 Działka nr ew. 17 obr. 73-SŁAWIN-SZEROKIE ark.1; droga – ul. Skowronkowa
Jest to nieruchomość, o której mowa w art. 38 ust. 1 Specustawy. Uchwała o lokalizacji inwestycji towarzyszącej da uprawnienie Inwestorowi do zajęcia terenu drogi publicznej, ul. Skowronkowej, w celu budowy sieci uzbrojenia terenu związanych z inwestycją towarzyszącą.

4 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

4.1 **FUNKCJA ZABUDOWY**
Funkcją podstawową zabudowy w kategorii funkcji urbanistycznych jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z elementem uzupełniającym o funkcję usługową.

4.2 CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 4.2.1 **KOMPOZYCJA URBANISTYCZNA**
- 4.2.1.1 Ład przestrzenny
Urbanistyka i architektura nowej inwestycji mają być elementem kształtowania ładu przestrzennego w nawiązaniu do bliższego i dalszego sąsiedztwa poprzez kontynuację zasadniczych form zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4.2.1.2 Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu
Planowana funkcja terenu, w kategoriach funkcji urbanistycznych, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ukształtowana w formie osiedla małych domów mieszkalnych. Formalnie zbliżona do zabudowy jednorodzinnej; szczególnie do istniejącej w okolicy, o dużej intensywności i formach zbliżonych zabudowy wielorodzinnej.
- 4.2.1.3 Kompozycja, układ urbanistyczny zespołów zabudowy
Strukturę przestrzenną, układ urbanistyczny zespołu zabudowy można określić jako osiedle „willi miejskich”. Ich kompozycja urbanistyczna wynika z kształtu działki budowlanej, dostępności komunikacyjnej, istniejącej zabudowy oraz zabudowy, która potencjalnie może powstać na działkach sąsiednich. Niskie budynki zostały rozmieszczone regularnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych z punktem centralnym kompozycji jakim jest niewielki plac. Przestrzeń między budynkami zajmują przedogródki i wspólne, urządzone tereny wypoczynku i rekreacji.
- 4.2.1.4 Forma architektoniczna zabudowy
Składowymi układami urbanistycznymi są budynki punktowe o trzech kondygnacjach nadziemnych, wymiarach w planie 19,50 m x 19,50 m oraz 19,5 x 44,5 m i wysokość nie większej niż 10 m. Budynki mają prostą formę architektoniczną. Klimat osiedla ma tworzyć układ budynków oraz elementy zagospodarowania terenu, zieleni. W kondygnacji podziemnej umieszczone zostały garaże, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

4.2.2 RELACJE PRZESTRZENNE ZESPÓŁU ZABUDOWY Z TERENAMI OTOCZAJĄCYMI

- 4.2.2.1 Relacje przestrzenne - bliższe
Planowana zabudowa kontynuuje cechy zabudowy i zagospodarowania terenu występujące w sąsiedztwie. Relacje budynku z otoczeniem kształtowane są na poziomie rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych. Budynki nawiązują gabarytami do sąsiedniej zabudowy. Wysokość ich attyk jest niejednokrotnie niższa niż wysokość kalenic obok. Budynki planowanego osiedla mają wysokość do 9,8 m tymczasem kalenica budynku na sąsiedniej działce, przy ul. Sławinkowskiej jest na wysokości ok. 10,8 m, a najwyżej położone pokrycie dachu, w kształcie łuku, budynku przy ul. Macierzanki 14 także na sąsiedniej działce jest na wysokości 11,3 m.
Intensywność zabudowy planowanego osiedla, właściwa dla ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej, łączy się z organizacją urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji oraz zieleni. Taką możliwością daje umieszczenie niemal wszystkich miejsc postojowych w garażach podziemnych.
Układ urbanistyczny, polegający na rozproszonych budynkach punktowych jest właściwy dla zabudowy jednorodzinnej o budynkach wolnostojących i odróżnia się zarówno od zabudowy klatkowej („bloki”) jak i zabudowy szeregowej.
Proporcje brył, podziały elewacji projektowanego budynku są zrównoważone i nie konkurują z sąsiednimi budynkami.
- 4.2.2.2 Relacje przestrzenne - dalsze
Planowana zabudowa nawiązuje do średnich wysokości zabudowy dalszego otoczenia i nawiązuje do współczynników urbanistycznymi, nowoprojektowanej zabudowy w tym obszarze. Natomiast, planowana zabudowa nie nawiązuje wysokością do intensywnej zabudowy jednorodzinnej oraz istniejących budynków wielorodzinnych o czterech kondygnacjach znajdujących się w dalszym sąsiedztwie. Przy projektowaniu osiedla nie przyjęto też dopuszczenia dotyczącego wysokości zabudowy, o jakich mowa w ust. 6 p.2 art. 13 Specustawy.

4.2.3 USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA DZIAŁCE BUDOWLANEJ

Planowane budynki będą oddziaływać na istniejącą zabudowę z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, a na sąsiednie niezabudowane działki budowlane z zachowaniem zasad dobrego sąsiedztwa między innymi poprzez umożliwienie równorzędnej zabudowy do objętej niniejszym wnioskiem.
Istniejące na sąsiednich działkach budynki są w odległości od projektowanych w nowych budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zapewniającej wymagane przepisami, Rozporządzenia[1] §13, naturalne oświetlenia tych pomieszczeń oraz wymagane przepisami tego Rozporządzenia[1] w § 57 i 60 oświetlenie dzienne i odpowiedni czas nasłonecznienia.
Ponadto w celu zminimalizowania oddziaływania na istniejące budynki bezpośrednio sąsiadujące z inwestycją ilość kondygnacji w skrajnych traktach budynków zmniejszono do dwóch.
Odległość od granicy działek sąsiednich nr 8/71, 8/29 oraz 8/30 części budynków o wysokości 2 kondygnacji wynosi 4,1 m; 3 kondygnacji wynosi 10,4 m.
Odległość od granicy działek sąsiednich nr 8/30, 8/106 oraz 8/107 części budynków o wysokości 2 kondygnacji wynosi 7,3 m; 3 kondygnacji wynosi 13,6 m.
Odległość od granicy działek sąsiednich nr 6/3 i 6/4 części budynków o wysokości 2 kondygnacji wynosi 4,1 m; 3 kondygnacji wynosi 10,4 m.

4.3 OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA, UKSZTAŁTOWANIE TERENU

4.3.1 DOSTĘP TERENU INWESTYCJI Z DROGI PUBLICZNEJ

- 4.3.1.1 Dojazd
Dojazd do Terenu Inwestycji prowadzi od drogi publicznej jaką jest ul. Sławinkowska poprzez drogę dojazdową o szerokości 6,0 m; zgodnie z Art. 17 ust. 1 p.1 Specustawy^{P8}. Droga wewnętrzna jest zlokalizowana na działkach 7/7 oraz na części działki 7/2. Droga wewnętrzna obsługuje Teren Inwestycji i sąsiednie nieruchomości. Działka 7/7 oznaczona w ewidencji dr – droga jest współwłasnością właścicieli przyległych działek. Działka 7/2 należy do Terenu Inwestycji
- 4.3.1.2 Dojście
Dojście zapewnia chodnik prowadzony równoległe do drogi wewnętrznej.

4.3.2 KOMUNIKACJA NA TERENIE OSIEDLA

- 4.3.2.1 Układ ruchu pieszego
Ośią funkcjonalną i kompozycyjną osiedla jest ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 stanowiący kontynuację ww. drogi wewnętrznej. Niezależnym elementem tej „główniej ulicy” osiedla jest chodnik o szerokości 1,6 m przebiegający odcinkami w podcieniach budynków. Układ ruchu pieszego uzupełniają chodniki prowadzące do każdego z budynków oraz alejki, którymi można dojść do miejsc wypoczynku i rekreacji lub sportu.
- 4.3.2.2 Układ ruchu kołowego
Opisana wyżej oś komunikacyjna osiedla zapewnia także ruch kołowy na terenie osiedla. Ciąg pieszo-jezdny, poprzez przyległe do niego pochylnie, zapewnia dostęp samochodów osobowych do garaży podziemnych oraz ruch pojazdów specjalnych, w tym śmieciarek.
- 4.3.2.3 Miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów
Na Terenie Inwestycji prawie wszystkie miejsca postojowe dla samochodów osobowych, poza ośmioma, zostały zaprojektowane w garażach podziemnych w ilościach opisanych w Danych Ogólnych Inwestycji. Miejsca postojowe dla rowerów zostały przewidziane w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie.
- 4.3.2.4 Droga pożarowa: droga pożarowa nie jest wymagana.

4.3.3 UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Ogólne ukształtowanie Terenu Inwestycji pozostaje bez zmian. Posadowienie budynków jest dostosowane do istniejących rzędnych terenu z niezbędnym dostosowaniem wynikającym z zachowania dopuszczalnych spadków chodników i jezdnii oraz zasad kształtowania naturalnych skarp bez stosowania konstrukcji oporowych. Poziom terenu bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek pozostaje niezmienny gwarantując brak wpływu na te działki. Wody opadowe pozostają na Terenie Inwestycji.

4.4 URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU I REKREACJI LUB SPORTU OK. 18'000 M²

„Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu” gwarantujące wymagane standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej, o jakich mowa w art.17ust.4 Specustawy, są realizowane na terenie osiedla oraz poza jego terenem w odległości nie przekraczającej 1'500 m. Taki podział jest właściwy w odniesieniu do niewielkiej grupy budynków mieszkalnych, w obrębie której trudno jest zrealizować program sportowy i rekreacyjny wymagający dużych powierzchni jak np. gry zespołowe.
Wymagana Specustawą^{P8} powierzchnia tych terenów obliczona jako iloczyn liczby mieszkańców (193 osób) i wskaźnika 4m²/1mieszkańca wynosi 772 m².
Na terenie osiedla zaprojektowano urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu, zgodnie z zapisem R.8, §40 W.T., o pow. 564 m².
Poniżej został przedstawiony dostęp do ww. terenów wg ich przeznaczenia, dedykowania grupom użytkowników, lokalizacji i sposobu użytkowania w celu zobrazowania ich różnorodności w kontekście przepisów budowlanych.

4.4.1 URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU I REKREACJI LUB SPORTU – NA TERENIE OSIEDLA 1'786 M²

- 4.4.1.1 Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu
Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu, zostały podzielone pod względem pełnionych funkcji na niżej

	wymienione kategorie. Podstawą podziału są przepisy budowlane: Specustawa oraz Warunki Techniczne w szczególności §40 Rozporządzenia ¹⁹ W.T. Te ostatnie służą przypisaniu „urządzonym terenom wypoczynku i rekreacji lub sportu” wymagań technicznych; w tym wymaganej odległości od linii rozgraniczających ulicę, okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów wynoszących co najmniej 10 m oraz wymogów § 19 WT.	
4.4.1.1.1	Plac zabaw dla dzieci	
4.4.1.1.2	Boiska dla dzieci i młodzieży	
4.4.1.1.3	Miejsca rekreacyjne dostępne dla osób pełnosprawnych, niepełnosprawnych oraz starszych	
4.4.1.2	Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu – podział w aspekcie przepisów W.T.	
4.4.1.2.1	Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu na terenie osiedla; zgodne z WT564 m ² Na Terenie Inwestycji zaprojektowano plac zabaw dla dzieci oraz boiska dla dzieci i młodzieży w formie placu z koszem oraz placu ze stołem do tenisa.	
4.4.1.2.2	Urządzone tereny wypoczynku i rekreacji na terenie osiedla; w odl. mniejszej niż 10 m od okien1'222 m ² Na Terenie Inwestycji zaprojektowano miejsca rekreacyjne dostępne dla osób dorosłych, w tym starszych i niepełnosprawnych w formie alejek i placów z miejscami do siedzenia oraz siłowni plenerowych.	
UWAGA:	Na terenie osiedla, dla ok. jednej trzeciej liczby mieszkańców zostały zaprojektowane przedogródki, które mogą stanowić miejsca wypoczynku i rekreacji. Nie są one uwzględnione w bilansach urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji. Ich powierzchnia wynosi 2'410 m ² .	
4.4.2	URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU I REKREACJI LUB SPORTU - POZA OSIEDLEM16'450 M2	
4.4.2.1	Zespół sportowy przy Szkole Podstawowej nr 14 przy ul. Sławinkowskiej 50, róg ul. Świerkowej15'000 m ² . Boiska do gier zespołowych (boisko piłkarskie, boisko wielofunkcyjne), bieżnia prosta, skocznia do skoku w dal, plac zabaw dla dzieci, siłownia plenerowa znajdują się na terenie szkoły podstawowej prowadzonej przez Miasto Lublin. Część inwestycji została wykonana w ramach budżetu obywatelskiego, co może wskazywać na charakter dostępności tych urządzeń dla obywateli. Odległości tych terenów od Terenu Inwestycji wynosi 1'100 m wobec dopuszczzonej Specustawą odległości 1'500 m.	
4.4.2.2	Plac zabaw dla dzieci przy ul. Świerkowejok. 1'300 m ² Przy ul. Świerkowej, na terenie będącym własnością Gminy Lublin, znajduje się urządzony plac zabaw dla dzieci. Teren ten jest w odległości 1'300 – 1'500 m od Terenu Inwestycji w zależności od wybranej drogi dojazdu.	
4.4.2.3	Siłownia plenerowa przy ul. Świerkowejok. 150 m ² Przy ul. Świerkowej, na terenie będącym własnością Gminy Lublin, znajduje się siłownia plenerowa. Teren ten jest w odległości 1'300 – 1'500 m od Terenu Inwestycji w zależności od wybranej drogi dojazdu.	
4.4.3	WNIOSKI Planowana Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna jest zlokalizowana na terenie zapewniającym dostęp do „urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu” w odległości nie większej niż 1'500 m, o powierzchni niemal 18'000 m ² wobec wymaganej powierzchni 772 m ² liczonej dla wszystkich 193 mieszkańców osiedla. Brak jednoznacznych definicji pojęć, stosowanych w różnych aktach prawnych, dotyczących omawianych terenów, skłonił do możliwie jasnego ich przedstawienia wg. rodzaju funkcji i lokalizacji w kontekście Warunków Technicznych. Wszystkie zostały zaliczone do „urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu” ponieważ, niezależnie od szczegółowych interpretacji, mogą realnie służyć swojemu przeznaczeniu dzięki urządzeniu odpowiedniemu do funkcji i lokalizacji z uwzględnieniem wymagań grupy osób, dla której zostały dedykowane.	
4.5	ZIELEŃ	
4.5.1.1	Lokalizacja i funkcja zieleni. Na terenie inwestycji występuje zieleni ogólnodostępna, w tym towarzysząca urządzonym terenom wypoczynku i rekreacji lub sportu, ozdobna (trawniki), izolacyjna (w pasie przygranicznym) oraz przedogródki należące do mieszkań na parterach budynków.	
4.5.1.2	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 3'884 m ² co przy powierzchni działki budowlanej równej 10'954 m ² stanowi 36% jej powierzchni. W obliczeniach uwzględniona jest występowanie zieleni na płytach garaży podziemnych (50% powierzchni). Wymagana Warunkami Technicznymi ²⁰ powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić nie mniej niż 25%.	
4.6	DOSTĘP DO MEDIÓW, UZBROJENIE TECHNICZNE TERENU	
4.6.1	DOSTĘP DO MEDIÓW Planowana Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci elektroenergetycznej, zgodnie z wymogiem art. 17 ust. 1 p. 2 i 3 i dopuszczeniem w ust. 5 Specustawy, a także do sieci gazowej, elektroenergetycznej zgodnie z poniższą informacją.	
4.6.1.1.1	Woda. Woda dla celów bytowych zostanie dostarczona z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Sławinkowskiej poprzez odcinek sieci w drodze wewnętrznej i przyłączy na Terenie Inwestycji; zgodnie z informacją MPWiK o możliwości obsługi wod.-kan. KT/4004/300/2019 z dn. 2019-04-17.	
4.6.1.1.2	Kanalizacja sanitarna. Ścieki sanitarne zostaną przyłączone do planowanej do realizacji sieci MPWiK przewidzianej do realizacji w latach 2019 – 2022, w ramach projektu MPWiK pt. "Rozbudowa i modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w Lublinie- etap III"; zgodnie z informacją MPWiK	

- o możliwości obsługi wod.-kan. KT/4004/300/2019 z dn. 2019-04-17 oraz porozumieniem nr KT/4004/300-3/1/2019 z dnia 15.07.2019 r w sprawie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4.6.1.1.3 Kanalizacja deszczowa. Wody deszczowe zostaną odprowadzone (w ograniczonym zakresie) do sieci kanalizacji deszczowej realizowanej w ramach ww. inwestycji; zgodnie ww. informacją MPWiK. Ograniczenie odbioru wywołuje konieczność zaprojektowania i realizacji zbiorników retencyjnych na Terenie Inwestycji.
- 4.6.1.1.4 Gaz. Gaz do celów ogrzewania zostanie dostarczony z sieci PSG zlokalizowanej w ul. Sławinkowskiej; zgodnie z informacją z Zakładu Gazowniczej WD00/000050329/00001/2019/00000 z dn.13-05-2019. Gaz zasili kotłownię gazowe zlokalizowane w trzech budynkach.
- 4.6.1.1.5 Energia elektryczna. Energia elektryczna zostanie dostarczona z sieci PGE; zgodnie z oświadczeniem PGE o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej do poszczególnych budynków L.dz. od 9551/RP/WS/2019 do 9558/RP/WS/2019 z dn. 2019-11-18.

UWAGA: Obecnie brak możliwości podłączenia osiedla do sieci ciepłowniczej zgodnie z pismem LPEC znak RZ-41-037/19 z dnia 2019-04-16.

4.6.2 UZBROJENIE TECHNICZNE TERENU INWESTYCJI

- Uzbrojenie techniczne terenu stanowią:
- 4.6.2.1 Zewnętrzne instalacje terenowe. Schemat układu instalacji przedstawia rysunek w części graficznej niniejszej Koncepcji.
- 4.6.2.2 Zbiornik retencyjny wód opadowych.
- 4.6.2.3 Zbiornik przeciwpożarowy-podziemny zgodny z PN-B-02857:04/2017
- 4.6.2.4 Stacja transformatorowa

4.7 MIEJSCA GROMADZENIA ODPADKÓW STAŁYCH

Miejsca gromadzenia odpadów stałych zostało zaprojektowane w formie wiat dostępnych z drogi wewnętrznej. Miejsca gromadzenia odpadów stałych zostały zaprojektowane z uwzględnieniem zasad segregacji w niezbędnej ilości, obliczonej wg zaleceń Kom-Eko. Rozważana jest możliwość wykonania śmietników podziemnych w formie opuszczanych platform z zastosowaniem pojemników stosowanych przez Kom-Ego.

4.8 OGRODZENIE, MAŁA ARCHITEKTURA

Planowane jest ogrodzenie terenu ogrodzeniem ażurowym z prętów stalowych lub siatki. Planowane są obiekty małej architektury związane z urządzonymi terenami wypoczynku i rekreacji lub sportu.

4.9 OPIS DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

4.9.1 OGÓLNE

Osiedle i budynki zostały zaprojektowane w sposób zapewniający niezbędne warunki do korzystania z obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji [8] o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018r. poz. 1217), w tym osoby starsze, zgodnie z zapisami Ustawy - prawo budowlane art. 5 ust 1 pkt 4 i pkt 4a oraz art. 34 ust 3 pkt 2 i 2a, z zastosowaniem przepisów: Rozporządzenia²¹, ustaleń Konwencji²² oraz wybranych Standardów²³.

4.9.2 ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI I WARUNKÓW KORZYSTANIA Z TERENU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Utwardzone dojścia zapewniające dostęp osobom niepełnosprawnym do wszystkich budynków zostało zaprojektowane o szerokości nie mniejszej niż wymagane przepisami 1,5 m. Dojście ma spadki (pochylenie podłużne) zapewniające zgodny z przepisami Rozporządzenia [9] dostęp dla osób niepełnosprawnych. W zagospodarowaniu terenu i w zewnętrznej części wejściowej budynku nie są stosowane progi. Wycieraczka zewnętrzna usytuowana w poziomie dojścia o oczkach uniemożliwiających utknięcie koła wózka lub laski osoby niewidomej.
Wszystkie miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych znajdujące się w parkingach podziemnych, dostępne są za pomocą dźwigów osobowych.

4.9.3 ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI I WARUNKÓW KORZYSTANIA Z BUDYNKU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Budynki spełniają warunki korzystania z budynku przez osoby niepełnosprawne. W budynkach nie występują progi większe niż 2 cm. Zaprojektowane zostały dźwigi osobowe o parametrach zapewniających dostęp osób z niepełnosprawnościami.

4.10 INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

4.10.1 INFORMACJE WSTĘPNE

- 4.10.1.1 Podstawa opracowania informacji o obszarze oddziaływania obiektu
Informacja o obszarze oddziaływania obiektu budowlanego została sporządzona w oparciu o wymóg sformułowany w Art. 34. Ust. 3 p. 5 prawa budowlanego [7] wskazujący, że Projekt budowlany powinien zawierać „informację o obszarze oddziaływania obiektu” oraz wskazanie w art. 20, ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego, że „określenie obszaru oddziaływania obiektu” jest jednym z „podstawowych obowiązków projektanta”.
- 4.10.1.2 Definicja „obszaru oddziaływania obiektu” i określenie uwzględnionych przepisów odrębnych
Wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu budowlanego dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez „obszar oddziaływania obiektu” należy rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa

wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy prawa miejscowego, które w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

4.10.1.3 Kryteria ustalania obszaru oddziaływania

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego jest ustalany w sytuacji spełnienia w Projekcie Budowlanym wszystkich przepisów prawa, w tym techniczno-budowlanych. Jego ustalenie służy wskazaniu sposobu realizacji tych przepisów oraz przedstawienie możliwych, zgodnych z prawem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w otoczeniu obiektu budowlanego. W związku z tym przy ustalaniu obszaru oddziaływania obiektu budowlanego, istotną jest ocena:

4.10.1.3.1 czy, zgodnie z art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, projektowany „obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi (...), biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania”, został zaprojektowany „w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając” (między innymi):

4.10.1.3.1.1 „odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej”; p. 8.

4.10.1.3.1.2 „poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej” ;p. 9,

4.10.1.3.2 czy przy projektowaniu nowej zabudowy została zachowana zasada tzw. „dobrego sąsiedztwa”, którą można zdefiniować z pomocą zapisu z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odnoszącym się do ustalenia warunków umożliwiających wydanie warunków zabudowy), jako zapewnienie na sąsiednich działkach możliwości „kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.”

4.10.2 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieszkaniowej obejmuje sąsiednie działki o numerach ewidencyjnych: 5/1, 5/2, 5/5,6/3, 6/4, 7/9, 8/26, 8/29, 8/30, 8/33, 8/42, 8/70, 8/71, 8/106, 8/107, obręb: 08 - Dzbenin, ark. 3, oraz działki drogowe: nr 17 obręb: 73, Sławin Szerokie, ark. 1 oraz nr 18/4, obręb: 08 - Dzbenin, ark. 3 w zakresie opisanym niżej i podsumowanym we wnioskach.

4.10.2.1 Oddziaływanie budynków - naturalne oświetlenie

4.10.2.1.1 Oddziaływanie projektowanych budynków na istniejącą zabudowę - naturalne oświetlenie

4.10.2.1.2 Projektowany zespół zabudowy został zlokalizowany w odległości, od istniejących na sąsiednich działkach budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zapewniającej wymagane przepisami, Rozporządzenia[1] §13, naturalne oświetlenia tych pomieszczeń oraz oświetlenie dzienne i odpowiedni czas nasłonecznienia, wymagane Rozporządzeniem [1] § 57 i 60

4.10.2.1.3 Oddziaływanie na możliwość realizacji potencjalnej zabudowy na działkach sąsiednich

4.10.2.1.4 Projektowany zespół zabudowy został zlokalizowany w odległości, od granic sąsiednich działek budowlanych nie ograniczającej możliwości „kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” na tych działkach. Budynki, które potencjalnie mogą być na nich wzniesione, mogą mieć gabaryty projektowanego osiedla bez negatywnego, wzajemnego wpływu.

4.10.2.2 Oddziaływanie budynków w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

Projektowany zespół zabudowy nie oddziałuje na bezpieczeństwo pożarowe działek sąsiednich. Zapewnione są wymagane przepisami odległości od istniejącej zabudowy i granic działek budowlanych.

4.10.2.3 Oddziaływanie budynków w zakresie funkcji i wymagań związanych z jego użytkowaniem

Projektowany zespół zabudowy nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

4.10.2.4 Lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Miejsca postojowe umieszczone wyłącznie w garażu podziemnym pozostają bez wpływu na sąsiednie działki budowlane. 3 miejsca postojowe zlokalizowane najbliższej sąsiadów na terenie znajdują się w odległości 17,0 m, pozostałe 5 miejsc postojowych w odległości 30,0 m od sąsiednich działek budowlanych; wobec dopuszczalnej, określonej Warunkami Technicznymi [P2] odległości wynoszącej 3,0 m dla parkingu o nie więcej niż 4 stanowiskach postojowych.

4.10.2.5 Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadków stałych

Miejsca gromadzenia odpadków stałych pozostają bez wpływu na sąsiednie działki budowlane ze względu na znaczne oddalenie od granic z działkami sąsiednimi.

4.10.3 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ I

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji towarzyszącej obejmuje działkę drog. nr 18/4 obręb:08 -Dzbenin,ark. 3

4.10.4 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ II

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji towarzyszącej w postaci sieci kanalizacji deszczowej obejmuje działki 5/1 i 5/2 obręb:08 -Dzbenin, ark. 3 oraz działkę drogową nr 17 obr. 73-Sławin-Szerokie ark.1

4.10.5 WNIOSKI

Projektowany zespół zabudowy oddziałuje na sąsiednie działki budowlane, w sposób umożliwiający „kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”. Zachowana jest zasada tzw. dobrego sąsiedztwa.

4.11 ODZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie, znacząco wpływać na środowisko ponieważ nie zostały przekroczone mające tu zastosowanie kryteria ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia [P11], Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

Kryterium, określone w § 3.1, 53, b tiret drugie Rozporządzenia [P11], dla zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą (w tym zjazdy do garaży), nie objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ustala nieprzekraczalną powierzchnię zajęta przez obiekty budowlane łącznie z pozostałą powierzchnią przeznaczoną do przekształcenia w wyniku planowanego przedsięwzięcia, dla której przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących potencjalnie, znacząco wpływać na środowisko jako wynoszącą 2 ha. Powierzchnia ta dla planowanej inwestycji wynosi 11'869 m² (w tym: 10'954 m² powierzchni Terenu Inwestycji w granicach bilansowania i terenu przyszłego pasa drogowego 319 m²). Tym samym omawiana powierzchnia nie przekracza 2 ha.

4.11.1.1 Kryterium, określone w §3.1, 56, b Rozporządzenia [P11], ustala nieprzekraczalną powierzchnię użytkową garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, dla której przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących potencjalnie, znacząco wpływać na środowisko jako wynoszącą 0,5 ha. Powierzchnia, o której mowa wyżej w odniesieniu do planowanej inwestycji wynosi 4'924,0 m² i tym samym nie przekracza powierzchni 0,5 ha. W części graficznej został przedstawiony bilans powierzchni wskazujący, że do powierzchni „infrastruktury towarzyszącej” zostały zaliczone: miejsca postojowe naziemne, droga wewnętrzna, droga dojazdowa oraz „powierzchnia użytkowa” garaży podziemnych, o której mowa w Rozporządzeniu [P11] powierzchnia całkowita wg normy ISO 9836: 1997 czyli powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego.

5 WYPOSAŻENIE TECHNICZNE BUDYNKÓW

Projektowane budynki zostaną wyposażone we wszystkie wymagane prawem urządzenia techniczne. Na parterach trzech z dziewięciu budynków zostały zaprojektowane kotłownie gazowe ze względu na brak możliwości podłączenia do miejskiej sieci ogrzewania.

Budynki będą wyposażone w windę oraz w instalacje wewnętrzne: wodno-kanalizacyjną, wentylacji bytowej, centralnego ogrzewania, elektryczne i teletechniczne

6 PODSTAWA PRAWNA, STANDARDY

[P1] Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zmianami.

[P2] W.T. (Warunki Techniczne) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002r. ze zmianami).

[P3] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

[P4] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719 z 2010r.).

[P5] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 24 poz. 1030 z 2009r.).

[P6] [Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121 poz. 1137 z 2003r. ze zmianami).

[P7] Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 1997 r. Nr 129 poz. 844 ze zmianami; tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 169 poz. 1650)

[P8] Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496),

[P9] Uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o jakiej mowa w Ustawie [P8]

[P10] Polska Norma PN-ISO 9836:1997 pt: Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Strony przyjmują, że jest to przepis wydany na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1004 r – Prawo budowlane, o którym jest mowa w Ustawie [P8] w Art. 2 pkt 60) definiującym „powierzchnię użytkową mieszkań” mimo, że analiza zapisów prawa nie jest jednoznaczna. Patrz także 10.3 DEFINICJE, POJĘCIA...POWIERZCHNIE pkt [H].

[P11] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r.)

[P12] Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217)

[P13] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124 tekst jednolity)

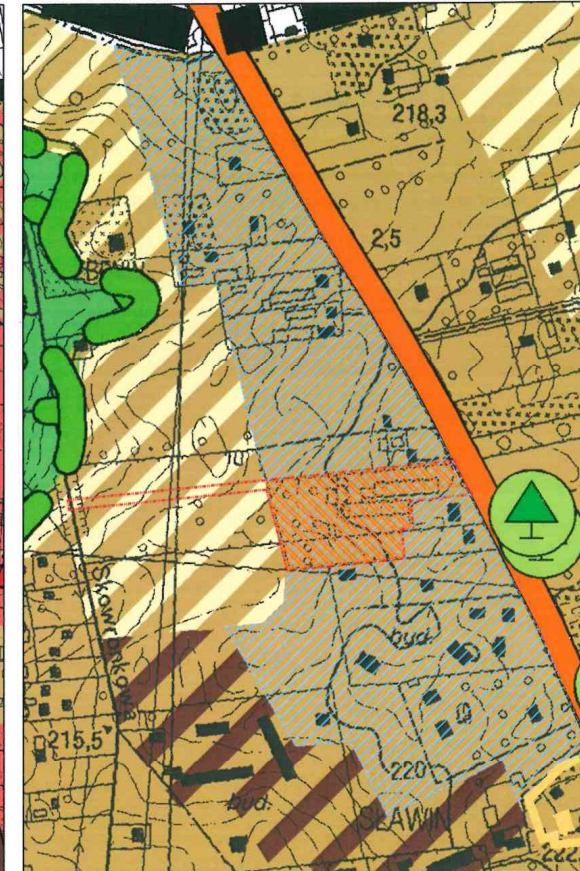
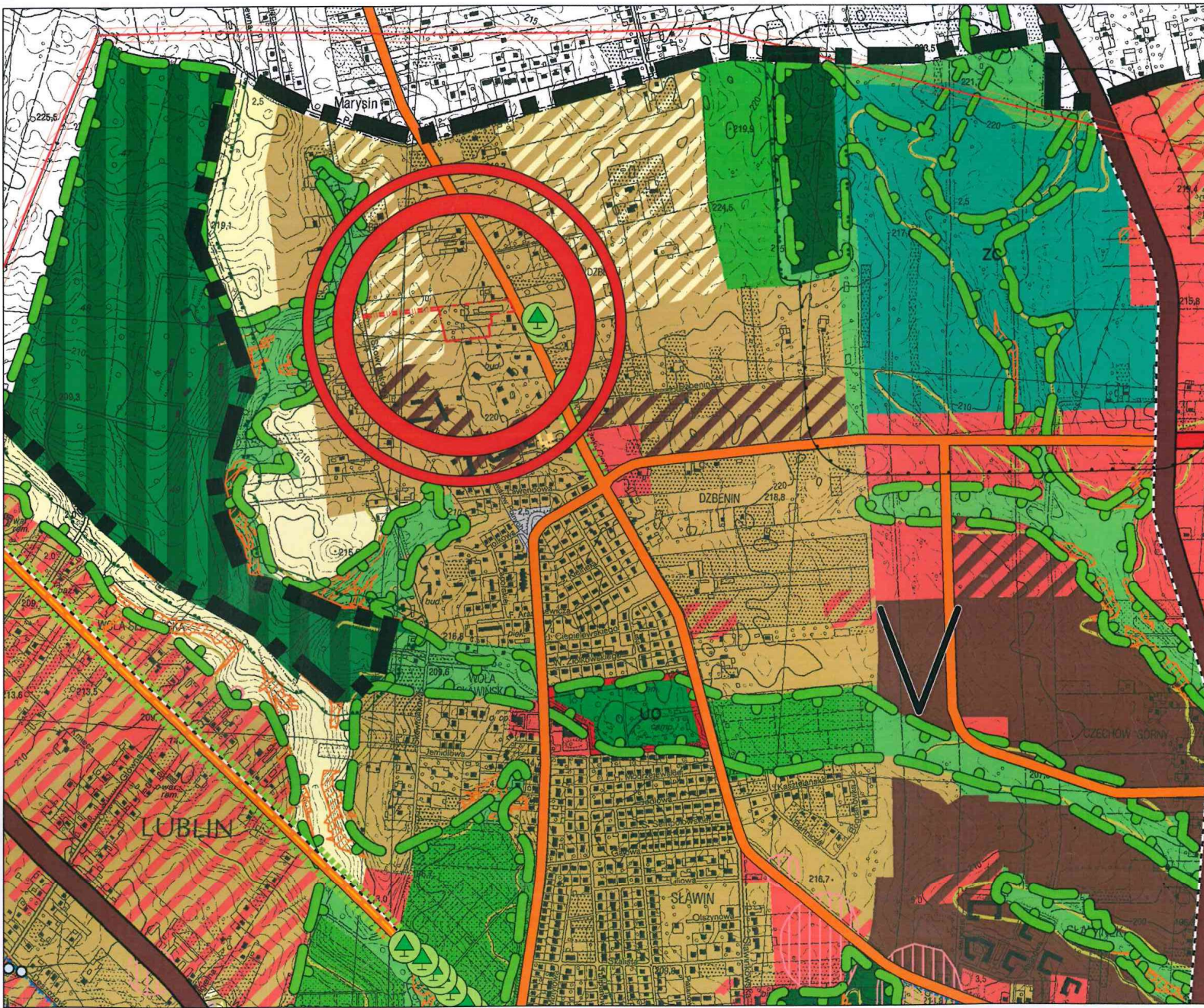
[P14] Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami.

[P14] Polska Norma PN-B-02857:04/2017 pt: Ochrona przeciwpożarowa budynków -- Przeciwożarowe zbiorniki wodne -- Wymagania ogólne

7 DEFINICJE, POJĘCIA

- 7.1.1.1 Działka Budowlana. Działka Budowlana, w niniejszym projekcie jest także określana jako: Teren Inwestycji.
- 7.1.1.2 Powierzchnia Zabudowy. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Def. zgodna z ISO 9836:1997
- 7.1.1.3 Powierzchnia Całkowita Budynku. Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Powierzchnia całkowita kondygnacji składa się z Powierzchni Netto kondygnacji i Powierzchni Konstrukcji (zajętej przez konstrukcję). Def. zgodna z ISO 9836:1997
- 7.1.1.4 Powierzchnia Netto budynku. Powierzchnia netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające. Powierzchnia netto pozostaje po odjęciu od Powierzchni Całkowitej powierzchni zajętej przez Powierzchnię Konstrukcji. Powierzchnia kondygnacji netto dzieli się na: Powierzchnię Użytkową, Powierzchnię Usługową, Powierzchnię Ruchu. Def. zgodna ISO 9836:1997
- 7.1.1.5 Powierzchnia Użytkowa budynku. Powierzchnia Użytkowa budynku jest powierzchnią, która pozostaje po odjęciu od Powierzchni Netto budynku:
- 7.1.1.5.1 Powierzchni Ruchu budynku (klatki schodowe, korytarze itp.)
- 7.1.1.5.2 i Powierzchni Usługowej (powierzchnia przeznaczona na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych: wodno-kanalizacyjnych, grzewczych, klimatyczno-wentylacyjnych, elektrycznych, dźwigów, schodów ruchomych). Def. zgodna z ISO 9836:1997
- 7.1.1.6 Powierzchnia Użytkowa Podstawowa budynku. Powierzchnia Użytkowa Podstawowa budynku jest powierzchnią, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest powierzchnią, która pozostaje po odjęciu od Powierzchni Użytkowej budynku
- 7.1.1.6.1 Powierzchni Użytkowej Pomocniczej (pomieszczenia higieniczno-sanitarne, socjalne, magazyny, zaplecza produkcyjne itp).
- Powierzchnia Użytkowa Podstawowa klasyfikowana jest w zależności od przeznaczenia budynku. W odniesieniu do budynku mieszkalno-usługowego za Powierzchnię Użytkową Podstawową jest uznana powierzchnia lokali mieszkalnych (tzw. PUM) i powierzchnia podstawowa lokalu usługowego (tzw PUU). Def. zgodna z ISO 9836:1997.
- 7.1.1.7 Obszar oddziaływania obiektu. Należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.





POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
NA TLE POWIERZCHNI OBSZARU O WIODACEJ FUNKCJI



Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy

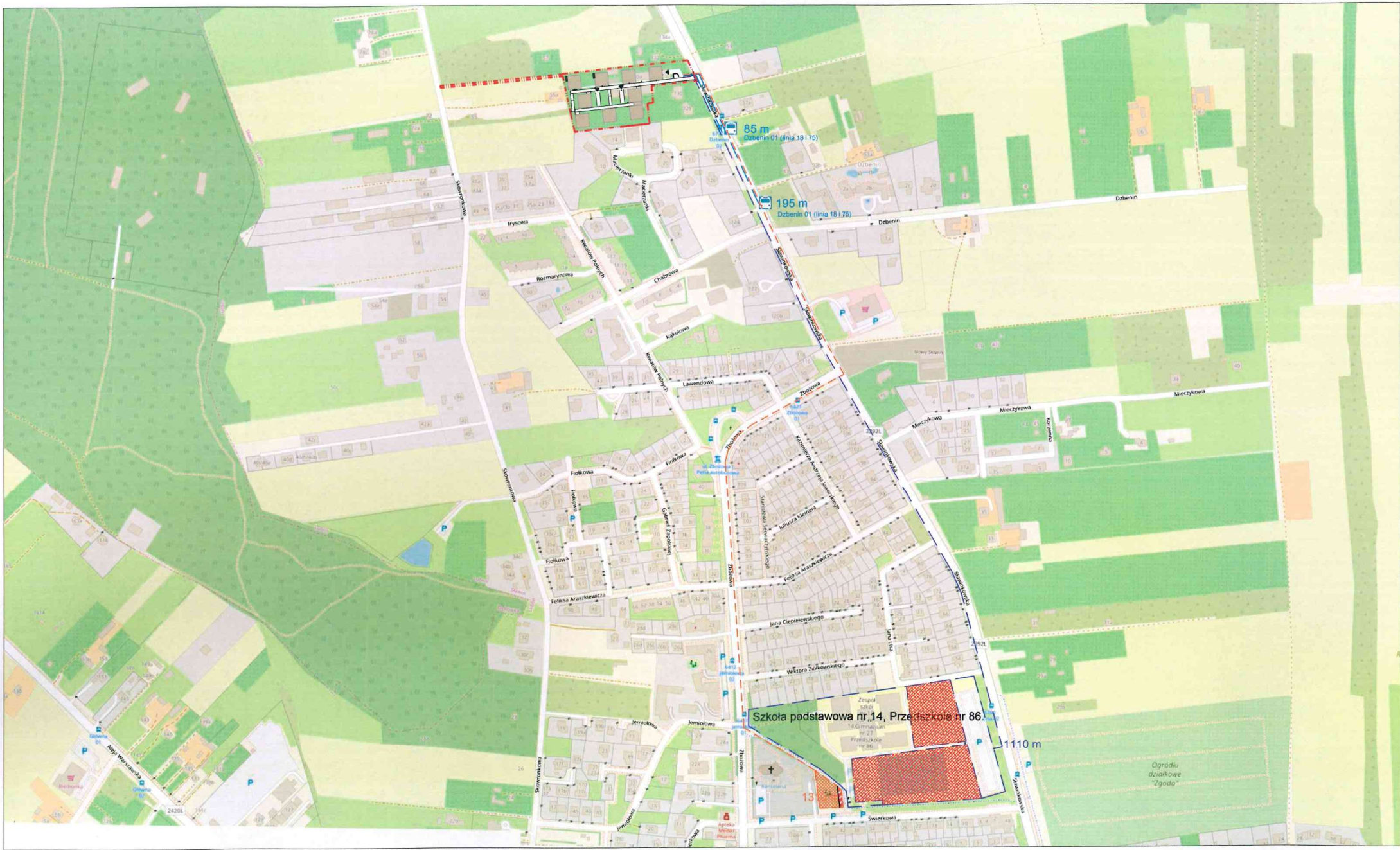
KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128, 128A, 128B, 130A, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR: MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K. 20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27	LEGENDA:	Obszar objęty wnioskiem	Teren inwestycji mieszkaniowej w granicach bilansowania o powierzchni 1.0954 ha
		Obszar o funkcji wiodącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zdefiniowanej w SUIKZP Miasta Lublina z dnia 01.07.2019 r o powierzchni około 12,4 ha	

RYBUNEK:
00.WYRYS Z UCHWALONEGO
W DNIU 01.07.2019 STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA
LUBLINA

SKALA
1:5000
1:10000

BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 79-691 LUBLIN, UL. ZANA 38
NIP: 12.015-66.13, TEL/FAX: +48 81-525-82-08
MAIL: BIU@BIU.M.PL, WWW.BIU.M.PL



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128, 128A, 128B, 130A, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
 20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

LEGENDA:

■ ■ ■ ■ ■ granica obszaru objętego wnioskiem

🚌 przystanki komunikacji publicznej

□ publiczny plac zabaw o pow. 1.279 m

□ Teren Szkoły Podstawowej Nr 14, Przedszkola nr 86

— odległość do przystanku komunikacji miejskiej

▨ publiczna siłownia na wolnym powietrzu o pow. 146 m

▨ tereny sportu i rekreacji na terenie Szkoły Podst. Nr 14 o pow. 15.000 m

--- odległość do urządzonych terenów sportu i rekreacji

— odległość do najbliższej szkoły podstawowej i przedszkola

RYSUJEK:

01.LOKALIZACJA

SKALA 1:5000

0 50m

BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
 SPÓŁKA Z O.O. 30-601 LUBLIN, UL. ŻANA 38
 NIP: 712-015-66-13, TEL/FAX: +48 81-523-82-68
 E-MAIL: 01@blm.pl, WWW.BLM.PL

Beni
01



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

LEGENDA:

- granica własności
- granica opracowania
- teren w granicach bilansowania
- teren inwestycji towarzyszącej I
- teren inwestycji towarzyszącej II

▼ wejście ▼ wjazd

DANE LICZBOWE:

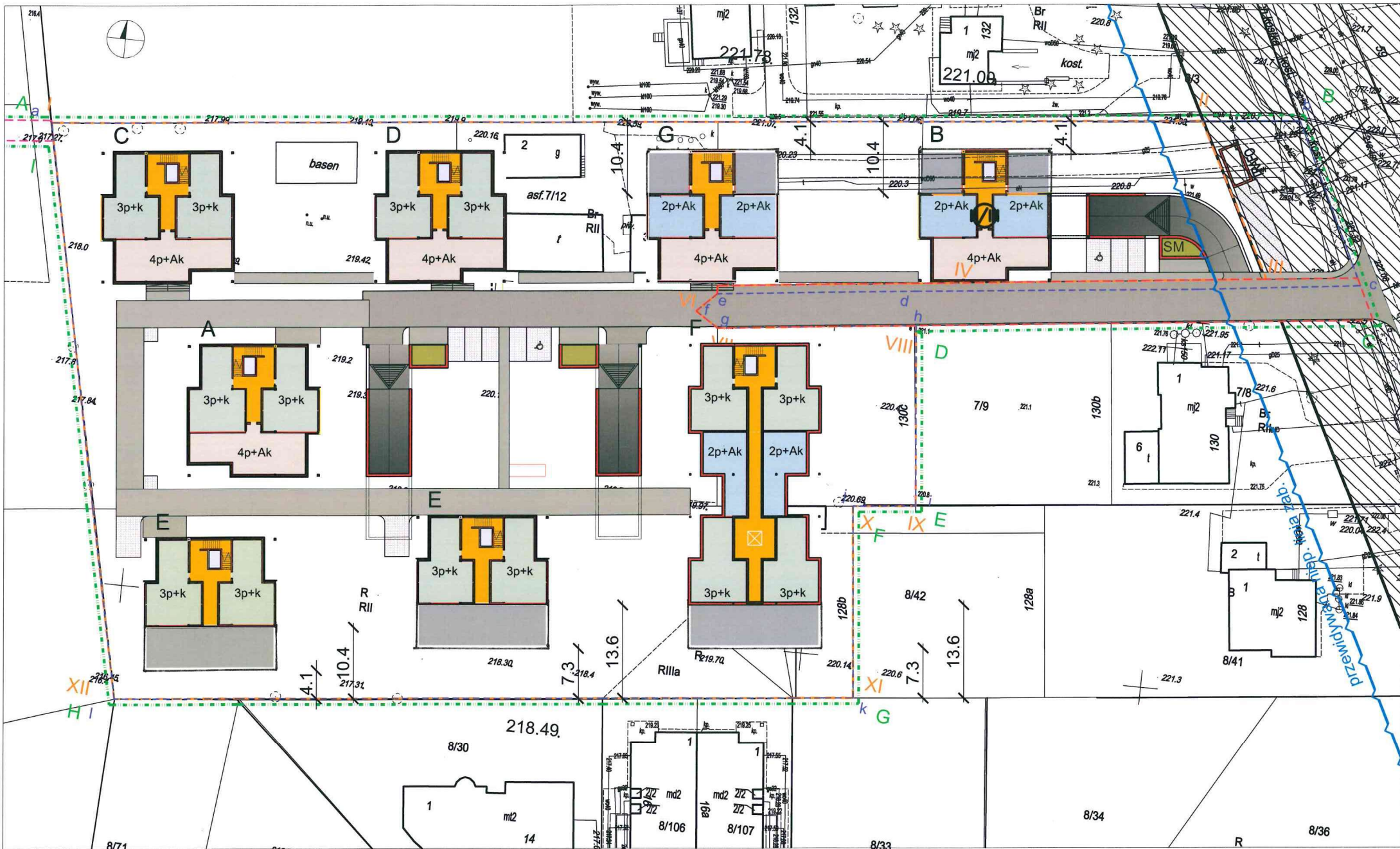
etap	ilość bud.	p.u.m.	p.u.u.	ilość mieszkań			razem	ilość miejsc post. (gar.+ter.)
				<50m2	50m2-70m2	>70m2		
I	3 (A+C+E)	1.838 m2		10	16	3	29	36+(1)
II	2 (E+F)	1.813 m2		9	18	2	29	34+(2)
III	3 (B+C+G)	1.735 m2		18	9	3	30	35+(2)
	lokal usł.		112 m2					3 (teren)
Suma	8	5.384 m2	112 m2	37 (42,0%)	43 (46,0%)	8 (9,0%)	88 (100,0%)	117

RYSBUNEK:
03. KONDYGNACJA DRUGA
KONCEPCJA ZABUDOWY

SKALA:
1:500

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańców

BIENKOWSKI LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-001 LUBLIN UL. ZANĄŻ 8
NIP 713-015-66-13, TEL/FAX: +48 81-525 82 88
E-MAIL: BI@BLM.PL WWW.BLM.PL



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

LEGENDA:

- granica własności
- granica opracowania
- teren w granicach bilansowania
- teren inwestycji towarzyszącej I
- teren inwestycji towarzyszącej II

▼ wejście ▼ wjazd

RYSBUNEK:
04. KONDYGNACJA OSTATNIA
KONCEPCJA ZABUDOWY

SKALA: 1:500

BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-400 LUBLIN, UL. ŻANA 5
NIP 721-015-66-11, TEL/FAX: +48 81 235 97 18
WWW.BLM.PL, WWW.BLM.PL

Blum 04

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańców



KONCEPCJA: ZSPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODZKI 27

LEGENDA:
 - granica własności
 - granica opracowania
 - teren w granicach bilansowania
 - teren inwestycji towarzyszącej I
 - teren inwestycji towarzyszącej II

▼ wejście ▼ wjazd

przedogródki 2.410 m²

zieleń rekreacyjna 1.786 m²

granicę placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z R.8, §40 W.T.: 564 m²

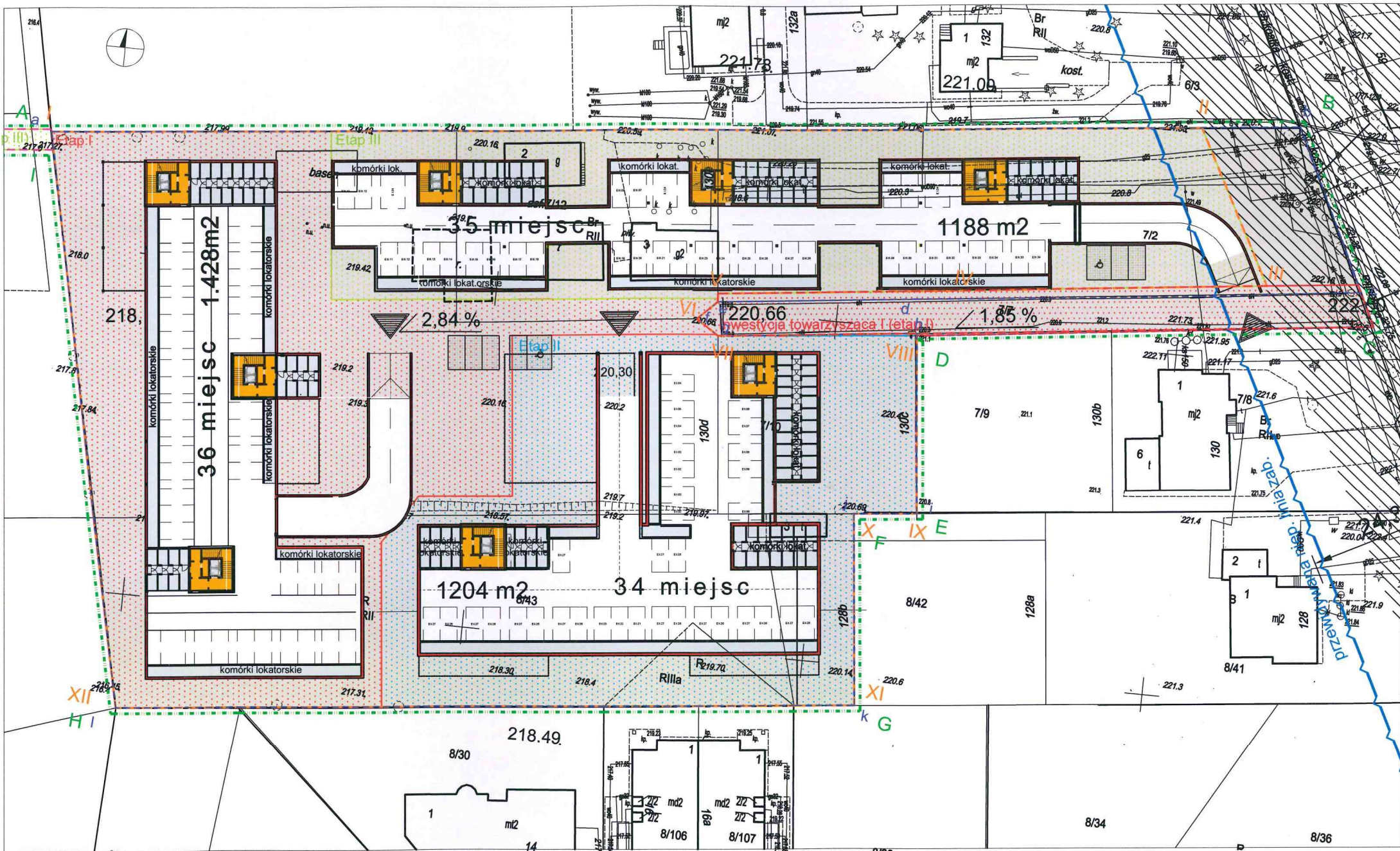
RYSBUNEK:
06. POZIOM PRZYZIEMIA
Z BILANSEM ZIELENI

SKALA:
1:500

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańców
Pow. zabudowy: 3863 m²

BIENKOWSKI LIS MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ZANA 38
513-014-66-13, TEL/FAX: +48 81-525-82-05
MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

06



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

- INWESTOR:**
MOVIMENTO SP. Z O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODZKI 27
- LEGENDA:**
— granica własności
— granica opracowania
— teren w granicach bilansowania
— teren inwestycji towarzyszącej I
— teren inwestycji towarzyszącej II
▼ wejście
▼ wjazd

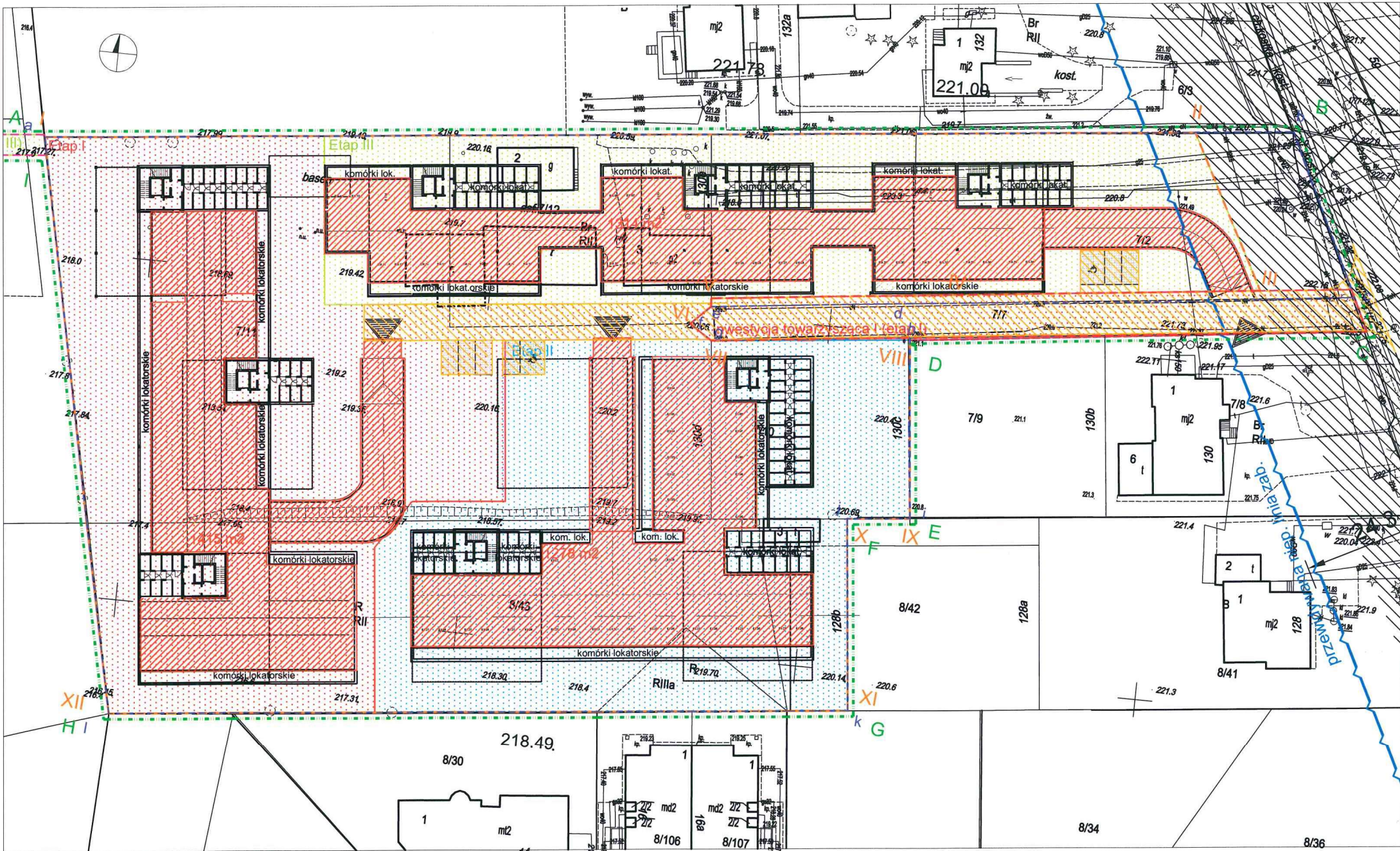
RYSBUNEK:
07. KONDYGNACJA -01
GARAZE PODZIEMNE

SKALA: 0 5m
1:500

BIENKOWSKI LIS-MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓLNA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ZANASKA 3
NIP: 770-05-66-13, TEL/FAX: +48 81 533-82 08
E-MAIL: BIENKOWSKI@GMAIL.COM, WWW.GLM.PL

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańców

07



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

- LEGENDA:**
- granica własności
 - granica opracowania
 - teren w granicach bilansowania
 - teren inwestycji towarzyszącej I
 - teren inwestycji towarzyszącej II

- zakres powierzchni użytkowej garaży podziemnych wraz ze zjazdami
- obrys miejsc terenowych wraz z drogami dojazdowymi

DANE LICZBOWE:

- Powierzchnia garaży podziemnych z uwzględnieniem zjazdów- 4007,0 m²
- Powierzchnia terenowych miejsc postojowych z uwzględnieniem powierzchni manewrowej i drogi dojazdowej- 917,0 m²

Suma powierzchni użytk. garaży i parkingów wraz z infrastrukturą tow. (zgodnie z Par. 3, ust. 1 pkt. 56 Rozporz. Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tekst jedn. z dnia 18.01.2016 r.)- 4924,0 m²

RYSUJEK:

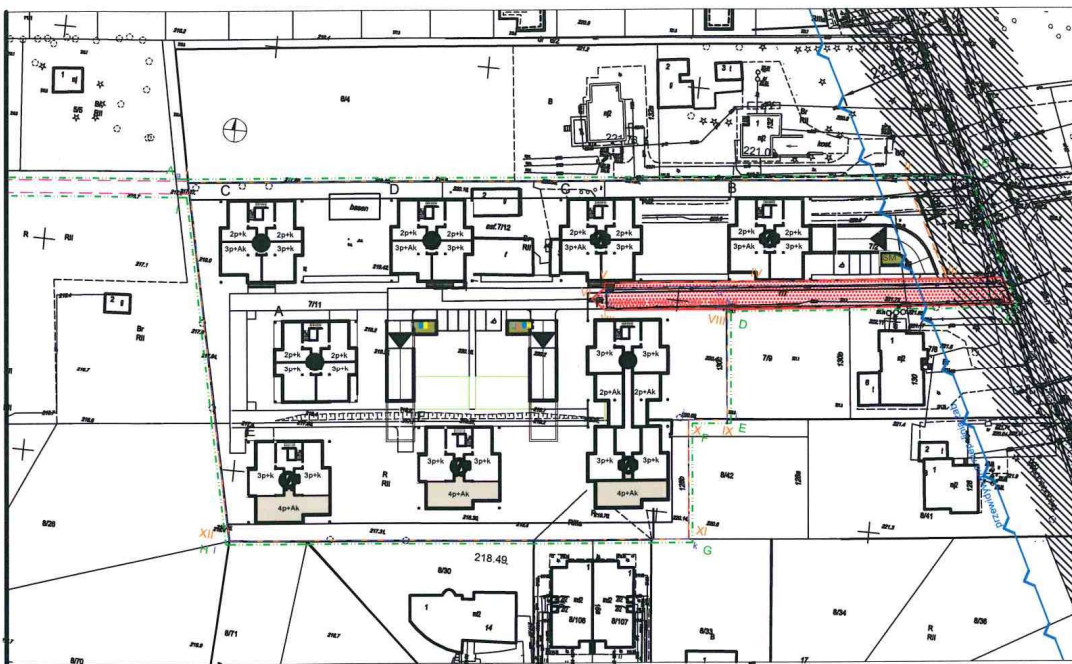
08. BILANS POWIERZCHNI PARKINGÓW

SKALA: 1:500

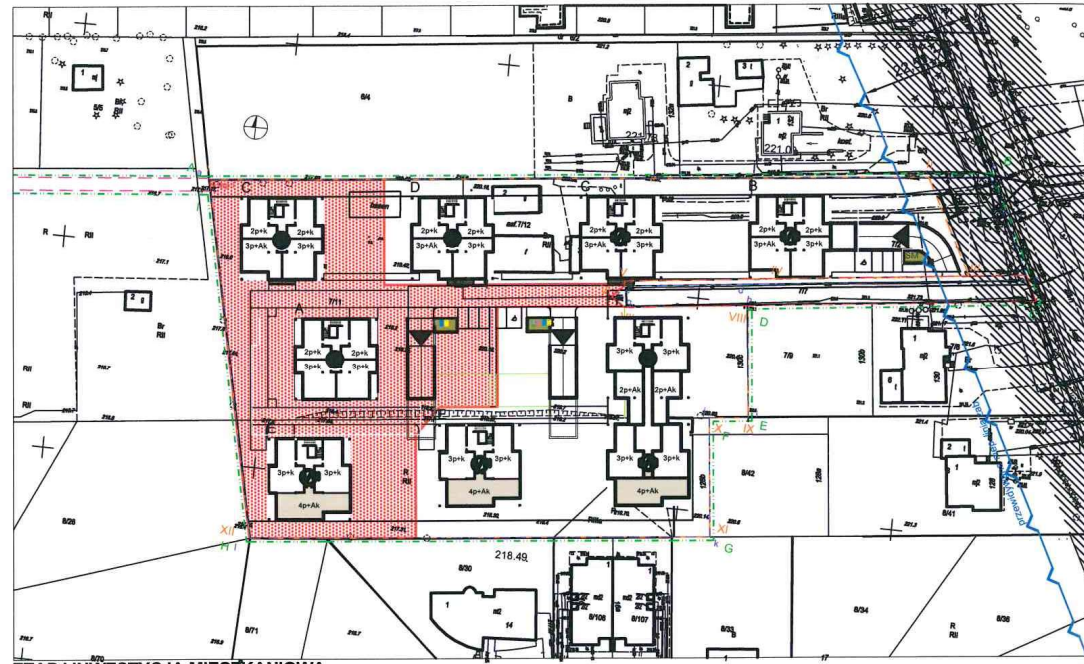
BIENKOWSKI LIS MIERZWA ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ŻANAR
NIP: 515-66-13, TEL./FAX: +48 81-525-82-08
MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

Janina 08

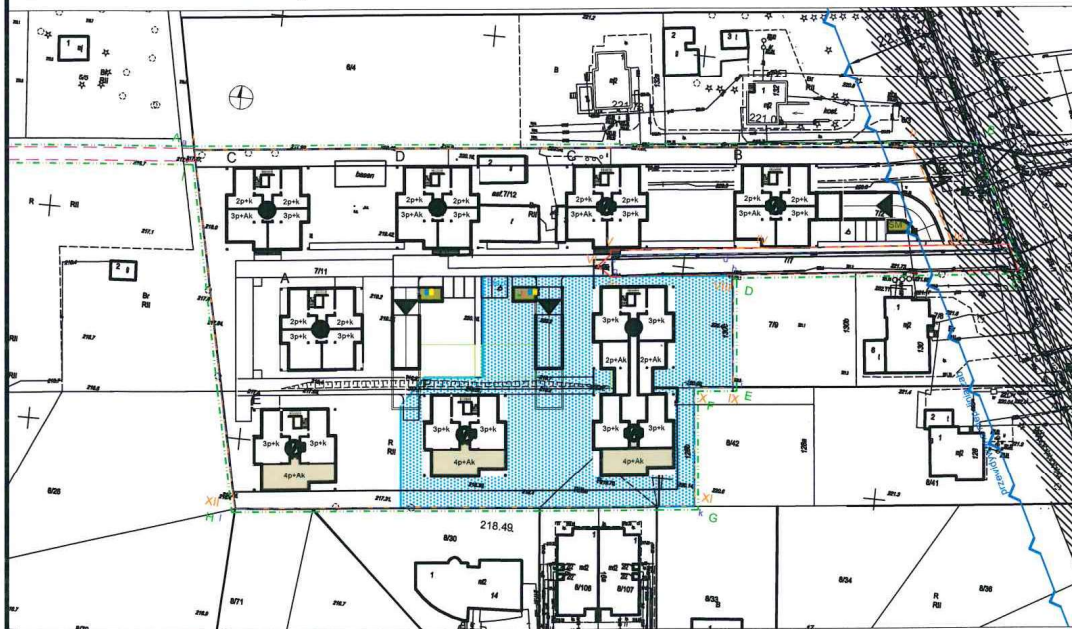
wejście wjazd



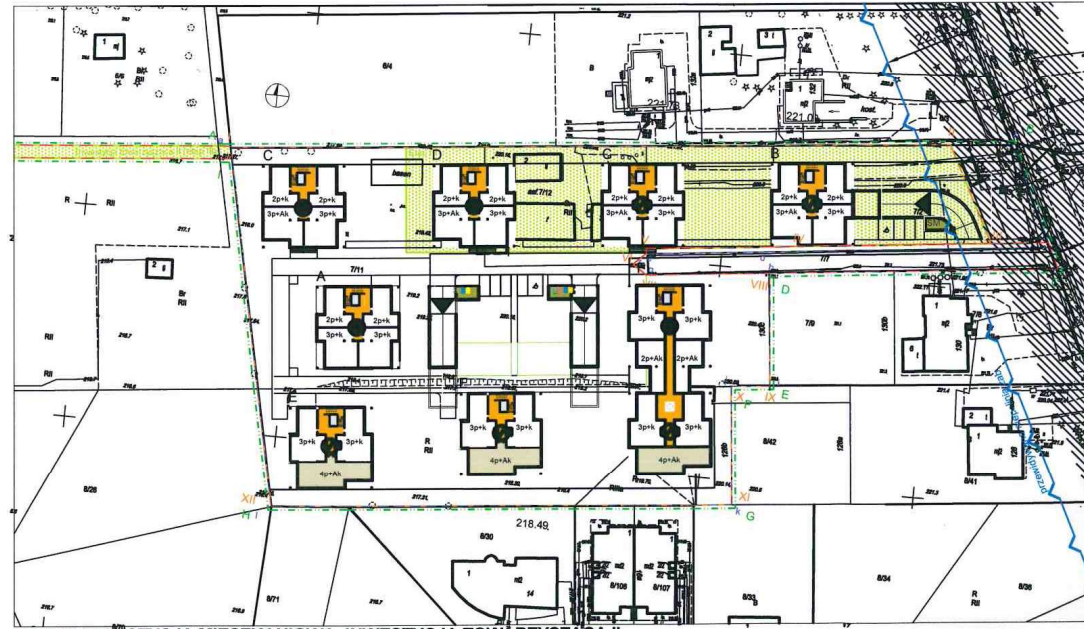
ETAP I INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA I



ETAP I INWESTYCJA MIESZKANIOWA



ETAP II INWESTYCJA MIESZKANIOWA



ETAP III INWESTYCJA MIESZKANIOWA, INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA II

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

<p>INWESTOR: MOVIMENTO SP. Z O. SP. K. 20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27</p>	<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> granica własności granica opracowania teren w granicach bilansowania teren inwestycji towarzyszącej I teren inwestycji towarzyszącej II 	<p>PODZIAŁ NA ETAPY I KOLEJNOŚĆ BUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> Etap I Inwestycja towarzysząca I (pow. terenu 588 m²) droga dojazdowa z sieciami uzbrojenia, Etap I Inwestycja mieszkaniowa (pow. terenu 4219 m²) 3 budynki, 29 mieszkań, 68 mieszkańcóv, Etap II Inwestycja mieszkaniowa (pow. terenu 3542 m²) 2 budynki, 29 mieszkań, 65 mieszkańcóv Etap III Inwestycja mieszkaniowa (pow. terenu 3191 m²) 3 budynki, 30 mieszkań, 1 lokal usł., 62 mieszkańcóv, Inwestycja towarzysząca II, sieć kanalizacji deszczowej
---	---	---

wejście wjazd

RYSBUNEK:
09. ETAPOWANIE INWESTYCJI

SKALA 0 5m

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańcóv

BIENKOWSKI-LIS-MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-201 LUBLIN, UL. ŻANANA 38
NIP 712-015-66-13, TEL/FAX: +48 81-523-82-05
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL



PRZEKRÓJ A-A



PRZEKRÓJ B-B

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYSUER:
10. PRZEKROJE PODŁUŻNE
PRZEZ TEREN (A-A, B-B)

SKALA 1:50

BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 30-501 LUBLIN, UL. ŻANARSKA 8
NIP 142-1866413, KRS 000048888
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkańców



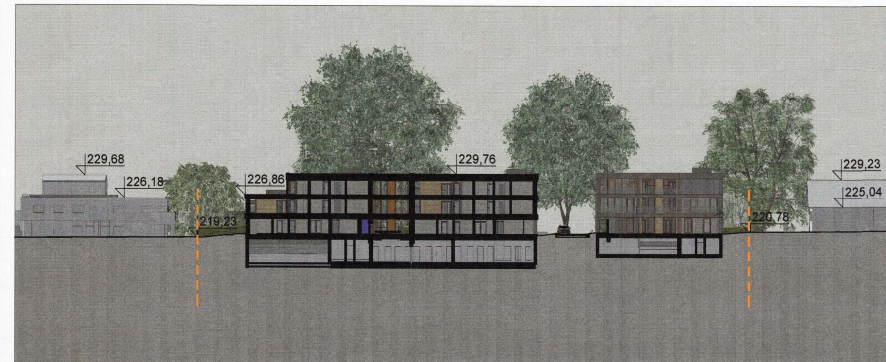
PRZEKRÓJ 1-1



PRZEKRÓJ 3-3



PRZEKRÓJ 2-2



PRZEKRÓJ 4-4

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOWIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-033 LUBLIN, UL. OCHOCKA 7

RYSUJEK:
11 PRZEKROJE POPRZECZNE PRZEZ
TEREN (1-1, 2-2, 3-3, 4-4)

88 mieszkań/1 usługa/193 mieszkań

SKALA 1:500

BIESIŃSKO ILS-MIECZKO
ARCHITEKCI
SPACJA DLA WYMIARU I KOLORU
WYKONANO W WARSZAWIE
WYKONANO W WARSZAWIE

Biesiński



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:

MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYBUNEK:

12. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
OD PD- WSCH.

BIENKOWSKI LIS MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-201 LUBLIN, UL. ZASADA
10 11 01 54 61 1, TEL. FAX: +48 81 525 52 06
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW: BLM.PL



12



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:

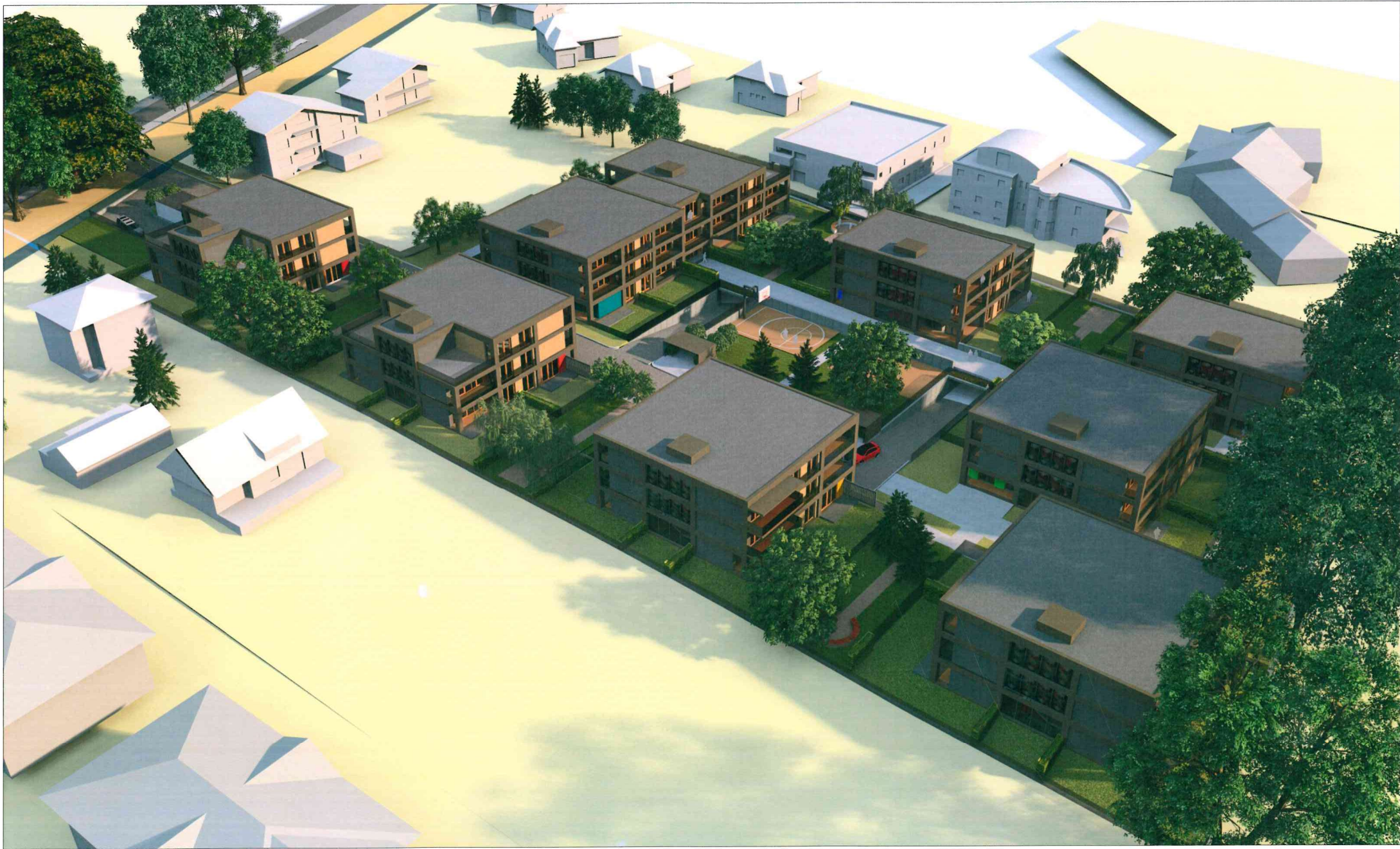
MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYSUJEK:

13. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
OD PD-ZACH.

BIENKOWSKI - LIS - MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ŻANA 28
NIP: 712-015-66-13, TEL./FAX: +48 81-525-82-08
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

Blm 13

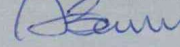


KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:
MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODZKI 27

RYSUNEK:
14. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
OD PN-ZACH.

BIENKOWSKI LIS MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ŻANA 24
NIP: 912-014-66-13, TEL./FAX: +48 81-525-82-08
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

 14



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

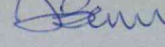
INWESTOR:

MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYSUJEK:

15. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
OD PN- WSCH.

BIENKOWSKI-LIS-MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-601 LUBLIN, UL. ŻAY A 38
NIP: 142-015-64-13, TEL/FAX: +48 81 525-82-08
E-MAIL: BI@BLM.PL WWW.BLM.PL


15



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:

MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYBUNEK:

**16. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
Z POZIOMU CZŁOWIEKA
WJAZD DO OSIEDLA**

BIENKOWSKI LIS MIERZWA
ARCHITEKCI
SPÓŁKA Z O.O. 20-001 LUBLIN, UL. ŻANNA 7B
NIP: 772-015-66-11 TEL: 71 431 44 41 FAX: 71 431 44 42
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

Bełmi 16



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:

MOVIMENTO SP. Z O. O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYSUNEK:

**17. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
Z POZIOMU CZŁOWIEKA
ALEJKA OSIEDLOWA**

**BIENKOWSKI I LIS MIERZWA
ARCHITEKCI**
SPÓŁKA Z O.O. 20-090 LUBLIN, UL. ZAMIA 38
NIP: 712-015-66-11, TEL./FAX: 043 81-535-83-88
E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

Biernawski 17



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

INWESTOR:

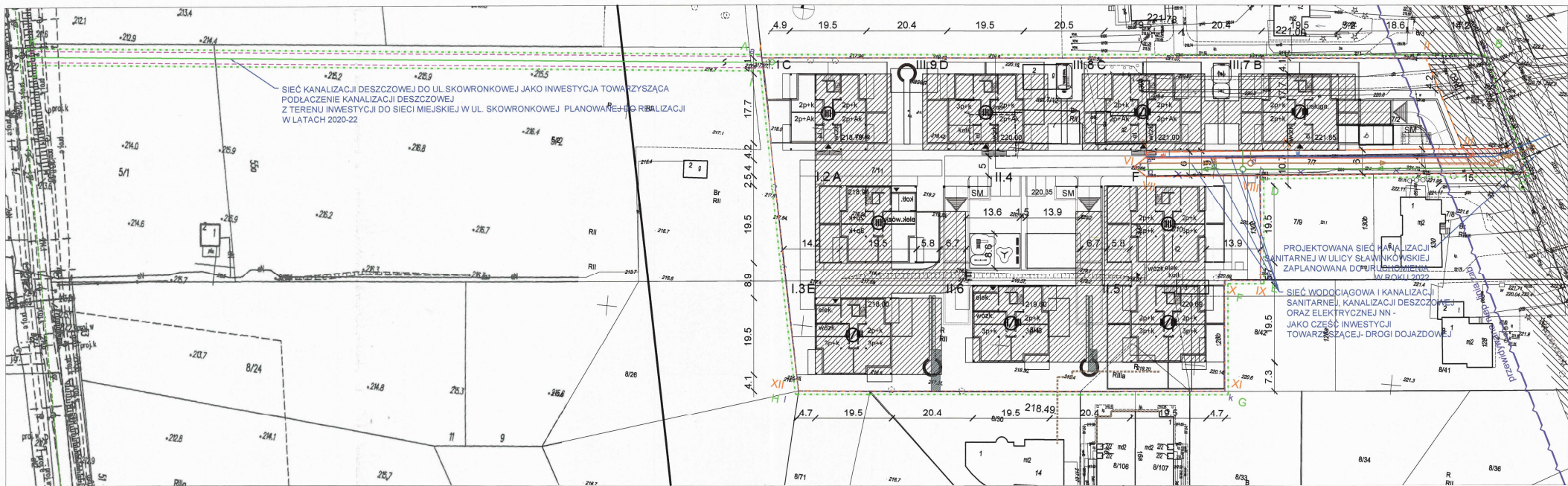
MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27

RYSUNEK:

**18. WIDOK PERSPEKTYWICZNY
Z LOTU PTAKA
NA PLAC CENTRALNY**

BIENKOWSKI I.JS MIERZWA
ARCHITEKCI
5101 KSA Z O.O. 20-600 LUBLIN, UL. ZANA 18
NIP: 722-015-46-11, TEL. PAX. +48 31 575 92 48
E-MAIL: BIEM@BIEM.PL WWW.BIEM.PL

BIEM 18



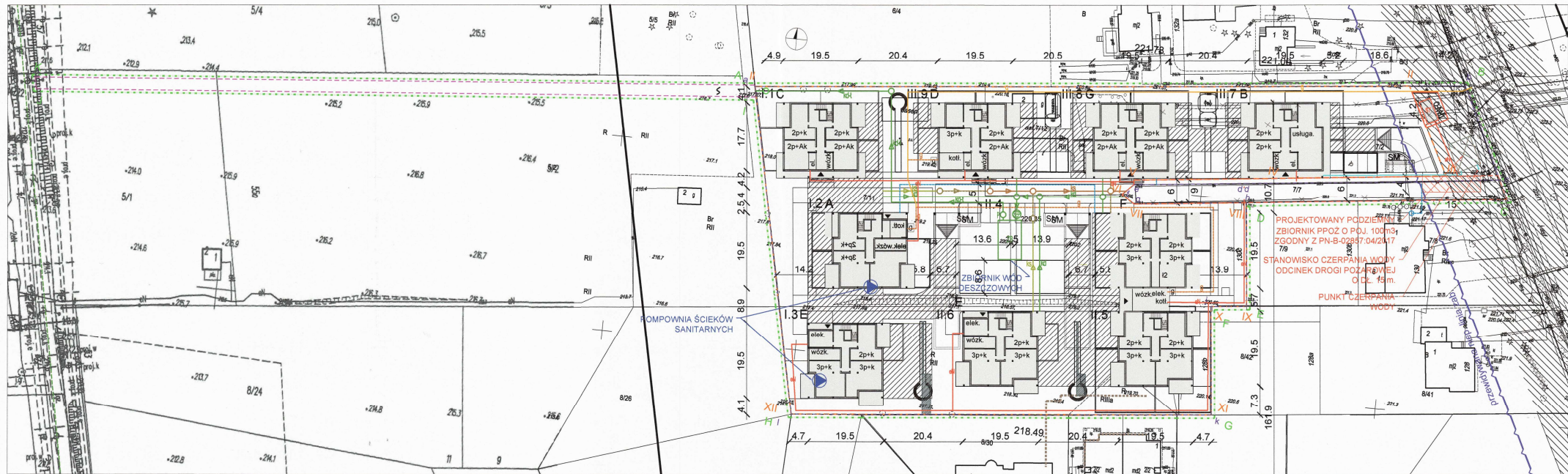
SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ DO UL. SKOWRONKOWEJ JAKO INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA
 PODŁĄCZENIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
 Z TERENU INWESTYCJI DO SIECI MIEJSKIEJ W UL. SKOWRONKOWEJ PLANOWANEJ DO REALIZACJI
 W LATACH 2020-22

PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI
 SANITARNEJ W ULICY SŁAWKOWSKIEJ
 ZAPLANOWANA DOPÓKI WYKONANIE
 INWESTYCJI 2022

SIEĆ WODODIĄCOWA I KANALIZACJA
 SANITARNEJ, KANALIZACJA DESZCZOWEJ
 ORAZ ELEKTRYCZNEJ NN -
 JAKO CZĘŚĆ INWESTYCJI
 TOWARZYSZĄCEJ DROGI DOJAZDOWEJ

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

<p>INWENTARZ: OP. ZO-O. OP. K 2020B LUBLIN, UL. OKCZYNOWA</p> <p>▼ większe ▲ mniejsze</p>	<p>granica własności granica opracowania teren w granicach zabudowlanych teren inwestycji towarzyszącej I teren inwestycji towarzyszącej II</p>	<p>sieć kanalizacji sanitarnej sieć kanalizacji deszczowej sieć wodociągowa sieć gazowa sieć ciepłownicza</p>	<p>przyłącze kanalizacji sanitarnej przyłącze wodociągowe przyłącze gazowe skrytka pocztowa</p>	<p>zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej zewnętrzna instalacja wodociągowa sieć kablowa nn</p>	<p>19. SCHEMAT SIECI UZBROJENIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANOWCZO-TOWARZYSZĄCZĄCA</p> <p>1:500</p> <p>88 mieszkań w 10 lokalach 100 mieszkań Pow. zabudowy: 1583 m²</p>	<p>BIURO PROJEKTOWE I INŻYNIERSKIE ARCHITEKCI mgr inż. Andrzej Krawiec mgr inż. Andrzej Krawiec mgr inż. Andrzej Krawiec</p>
---	---	---	--	---	---	---



KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128B, 130C, 130D, 130E, LUBLIN

MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
20-033 LUBLIN, UL. CHODKOVA 27

- granica własności
- granica opozowienia
- teren w granicach zabudowania
- teren inwestycji towarzyszącej I
- teren inwestycji towarzyszącej II
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć wodociągowa
- linia kablowa
- linia gazy podziemnej

▼ wejście ▼ wyjście

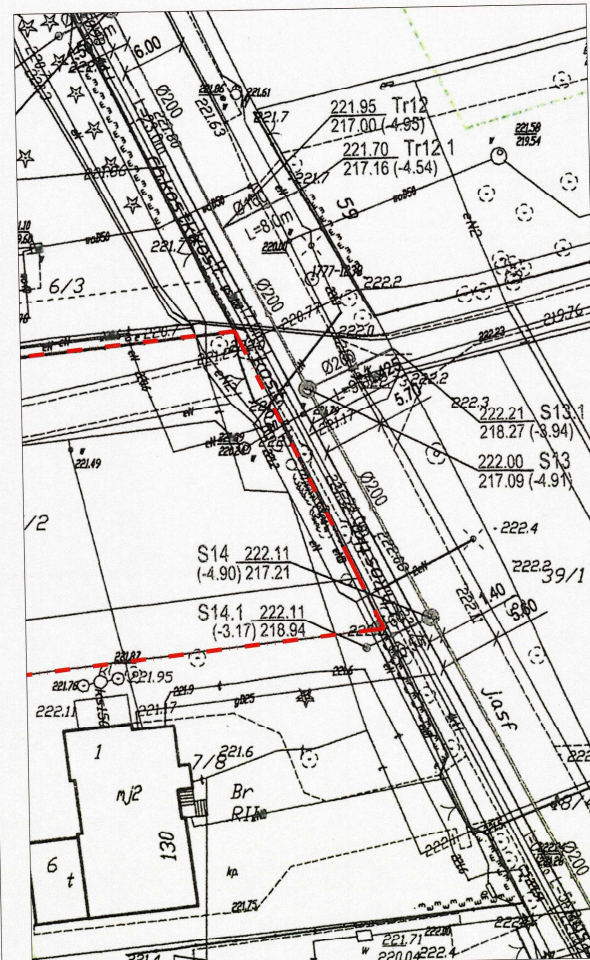
PROJEKTOWANY PODZIEMNY
ZBIORNIK PPOŻ O POJ. 100m³
ZGODNY Z PN-B-02847:04/2017
STANOWISKO CZERPAKOWANIA WODY
ODCINEK DROGI PODZIEMNEJ
O DŁ. 15m.
PUNKT CZERPAKOWANIA
WODY

20. SCHEMAT SIECI UZBROJENIA
TERENU INWESTYCJI
SZYBKOŚĆ PRĘDKOŚCI
PRĘDKOŚĆ PRĘDKOŚCI
88 mieszkań i usług 102 mieszkań
Pow. zabudowy: 585,10 m²

ARCHITEKCI
BIURO ARCHITEKTY
MAREK J. OJCI
20



PLANOWANY UKŁAD SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ W OBRĘBIE DZBENIN I SŁAWINI-SZEROKIE



PROJEKTOWANE MIEJSCE WŁĄCZENIA DO PLANOWANEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ W ULICY SŁAWINKOWSKIEJ

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130F, LUBLIN

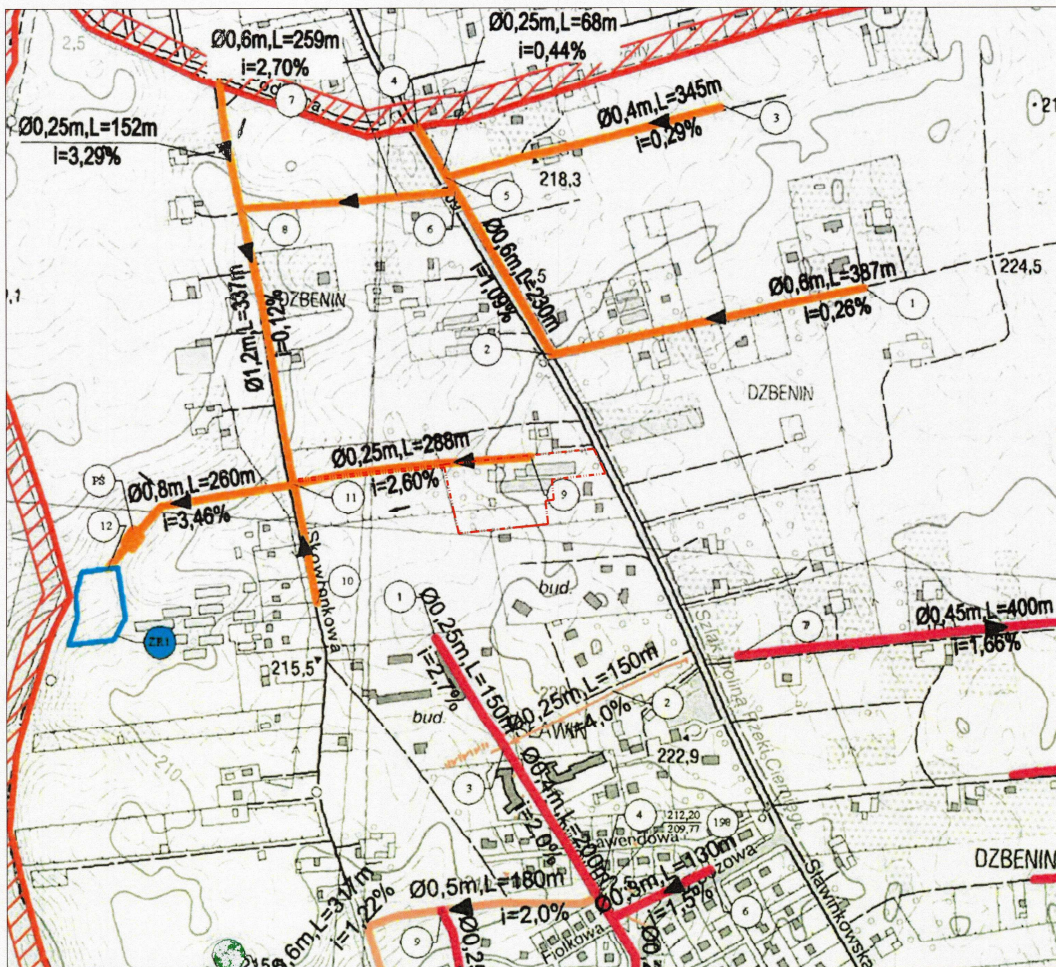
INWESTOR: MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K.
 20-093 LUBLIN, UL. CHODZIŹ 77

LEGENDA:
 - - - - - granica obszaru objętego wnioskiem
 ——— kanalizacja sanitarna

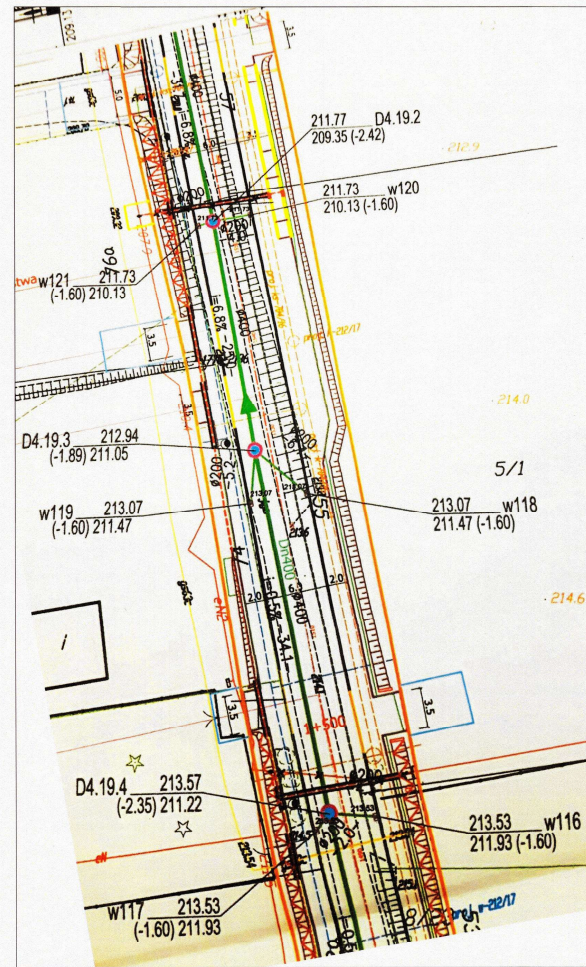
RYSUJEK:
 21. PROGRAM ROZWOJU SIECI
 KANALIZACJI SANITARNEJ
 W REJONIE INWESTYCJI

BIENKOWSKI-LIS-MIERZWA
ARCHITEKCI
 STROPIECZKO 200/100 LUBLIN, ST. PANAS 24
 NIP: 143-015-646-13, TEL/FAX: +48 81 525 83 88
 E-MAIL: BLM@BLM.PL WWW.BLM.PL

Janusz 21



PLANOWANY UKŁAD SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ W OBRĘBIE DZBENIN I SŁAWINKOWSKIE



PROJEKTOWANE MIEJSCE WŁĄCZENIA DO PLANOWANEJ SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ W ULICY SŁAWINKOWSKIEJ

KONCEPCJA: ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LUBLIN, UL. SŁAWINKOWSKA 128A, 128B, 130C, 130D, 130E, I LUBI IN

INWESTOR: MOVIMENTO SP. Z O.O. SP. K. 20-093 LUBLIN, UL. CHODŹKI 27
LEGENDA:
 - - - granica obszaru objętego wnioskiem
 - - - kanalizacja deszczowa

RYBUNEK:
 22. PROGRAM ROZWOJU SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ W REJONIE INWESTYCJI

BIENKOWSKI LIS MIERZWA ARCHITEKCI
 BIUROKA: 00-000000 LUBLIN, UL. ZANASKA 3
 NIP: 513-018-66-11, TEL/FAX: +48 41 578-82-08
 E-MAIL: BIENKOWSKI@BIENKOWSKI.PL, WWW: BIENKOWSKI.PL

[Signature]
 22