

Dominów, dnia 12-10-2020 r.

**DANE IDENTYFIKACYJNE INWESTORA**

MULTIMEL Dariusz Gałań  
Adres siedziby  
20-388 Lublin, Dominów 130a  
Adres do korespondencji  
20-388 Lublin, Dominów 130a  
[biuro@multimel.pl](mailto:biuro@multimel.pl)  
tel. 502 231 423

**Rada Gminy Głusk  
za pośrednictwem**

**Wójta Gminy Głusk  
20-388 Lublin  
Dominów, ul. Rynek 1**

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

**- MODYFIKACJA**

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. u. z 2018 r., Poz. 1496), mając na względzie zgłoszone uprzednio opinie i uwagi oraz dokonane uzgodnienia składam modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie mając na względzie możliwości rozwoju Gminy Głusk wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy nr V/37/19 z dnia 24 stycznia 2019 r. oraz niewystarczający stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na Gminy Głusk, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na:

**Dane identyfikacyjne inwestycji:**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – biurową oraz podziemnymi miejscami postojowymi.

**Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową wg katastru nieruchomości:**

Powiat: Lubelski

Jednostka ewidencyjna: 060905\_2 Głusk

Obręb: 0004 Dominów

Numer działki: 158/23

Powierzchnia: 6 332m<sup>2</sup>

Księga wieczysta: LU1S/00028011/9

Działka oznaczona na rys. A-01 załącznika nr 1 do wniosku.

### **Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Przedmiotowa inwestycja zakłada realizację jednego obiektu o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługowo – biurową z podziemnymi miejscami postojowymi, zaklasyfikowanego jako budynek niski z jedną kondygnacją podziemną i trzema naziemnymi. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu zgodnie z warunkami terenowymi w kształcie litery „C” wzdłuż drogi gminnej Dominów – Żabia Wola, pozostałymi bokami wzdłuż drogi dojazdowej na działce 158/44 oraz wzdłuż działki 158/20 i 158/22. Zagospodarowanie terenu inwestycji przewiduje ze wszystkich stron budynku wykonanie uporządkowanej zieleni w postaci trawników z możliwością nasadzeń, od strony wschodniej zaplanowano otwarty „dziejniewicz” z dojściem pieszym oraz drogą dojazdową do miejsc postojowych naziemnych. Pozostała część „dziejniewca” projektowana jako uporządkowana zielenie mająca na celu stworzenie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Od strony zachodniej zlokalizowano teren zielony z nasadzeniami drzew, zgodnie z planem zagospodarowania terenu. W celu minimalizacji oraz ograniczenia transportu indywidualnego na ulicy Pięknej od strony zachodniej zlokalizowano również wjazd do miejsc postojowych podziemnych. Do budynku zapewniony będzie dostęp dla osób niepełnosprawnych za pośrednictwem dojść pieszych bezpośrednio z poziomu terenu, natomiast do pozostałych kondygnacji za pomocą wind. Na kondygnacjach nadziemnych przewiduje się realizowanie głównie funkcji mieszkalnej z częścią usługowo - biurową. Na kondygnacji podziemnej zlokalizowane będą miejsca postojowe podziemne, pomieszczenia techniczne niezbędne do obsługi podstawowych funkcji obiektu oraz komórki lokatorskie.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej, od strony północnej wzdłuż nowego centrum gminy Głusk dominują budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z usługami na parterze, od strony południowej sąsiedztwo stanowi działka niezabudowana w trakcie zmiany w planie pod zabudowę wielorodzinną. Od zachodu wzdłuż drogi gminnej przeważają tereny niezabudowane przeznaczone pod działalność usługową, w tym usługi publiczne oraz w odległości 70 m obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne. Od strony wschodniej występują dwa rzędy budynków w zabudowie szeregowej mieszkalnej z możliwością wprowadzenia nieuciążliwych usług.

Zagospodarowanie terenu w formie graficznej stanowi rys. A-02 załącznika nr 1 do wniosku, Wizualizacja planowanej inwestycji stanowi rys. A-04 załącznika nr 1 do wniosku.

**Teren objęty wnioskiem** przedstawiony w skali 1:1000 stanowi rys. A-01 załącznika nr 1 do wniosku,

- Inwestycja mieszkaniowa - stanowi działkę niezabudowaną o nr ew. 158/23, obręb 0004 Dominów, KW LU1S/00028011/9,
- Inwestycja towarzysząca – zlokalizowana w pasie drogi dojazdowej gminnej (działki 158/44), w pasie drogi gminnej 112508L (działki 158/2) oraz w pasie drogi dojazdowej gminnej ul. Piękna działka nr 158/13 na wysokości działki nr ew. 158/23.

**Planowana powierzchnia użytkowa lokali:**

- Minimalna - 25 m<sup>2</sup>
- Maksymalna - 90 m<sup>2</sup>

**Planowana liczba lokali:**

- Minimalna – 70
- Maksymalna - 100

**Działalność usługowa:**

- Przewiduje się oprócz funkcji mieszkalnej realizację funkcji usługowo – biurowej.

**Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

Teren stanowi działka niezabudowana o nr ew. 158/23 z przeznaczeniem pod zabudowę. Sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż przyległych dróg gminnych w związku z powyższym nie przewiduje się zmian w sposobie uzbrojenia terenu.

**Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.**

Zakłada się przyłączenie inwestycji mieszkaniowej do istniejącej sieci uzbrojenia terenu:

- Kanalizacja sanitarna oraz sieć gazowa zlokalizowane są na przedmiotowej działce nr ew. 158/23.

- Sieć wodociągowa zlokalizowane jest w pasie drogi gminnej 112508L na działce nr ew. 158/2 przylegającej od strony zachodniej do przedmiotowej działki nr ew. 158/23,
- Sieć kanalizacji deszczowej oraz sieć energetyczna zlokalizowane są w pasie drogi dojazdowej gminnej na działce o nr ew. 158/44 przylegającej od strony południowej do przedmiotowej działki nr ew. 158/23 oraz w pasie drogi dojazdowej gminnej ul. Piękna dz. nr 158/13.

Zakres powiązań przedstawia rys. A-03 załącznika nr 1 do wniosku.

### **Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:**

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w150 – 3,96dm<sup>3</sup>/s,
- Ścieki komunalne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej ks200 – 12,65dm<sup>3</sup>/s,
- Zapotrzebowanie na energię z sieci elektroenergetycznej nN 0,4kV – 108kVA,
- Zapotrzebowanie na gaz z sieci gazowniczej g63 – 20,02 m<sup>3</sup>/h,
- Planuje się od 20 do 26 miejsc postojowych zewnętrznych oraz od 70 do 100 miejsc postojowych podziemnych na poziomie -1 budynku,
- Odpady komunalne zbierane będą w sposób selektywny w pojemnikach PA1100 w wiacie śmietnikowej usytuowanej na terenie nieruchomości i odbierana na podstawie złożonej deklaracji w UG Głusk.

### **Charakterystyka i wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:**

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, otoczenie i zdrowie ludzi. Budynek w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 213 poz. 1397) nie zaliczana jest do przedsięwzięć mogących w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko i nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej, wody opadowe na tereny nieutwardzone i do kanalizacji ogólnospławnej, brak uciążliwości w aspekcie powietrza, brak emisji wibracji ani innych zakłóceń).

**Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty infrastruktury technicznej, z zastosowaniem art. 35 ust. 1 (działka ewidencyjna, obręb, nr księgi wieczystej):**

- nie dotyczy,

**Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb, nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A-01 załącznika nr 1 do niniejszego wniosku:**

- droga dojazdowa gminna działka nr ew. 158/44, obręb 0004 Dominów, KW nr LU1I/00195739/0,
- droga dojazdowa gminna ul. Piękna działka nr ew. 158/13, obręb 0004 Dominów, KW nr LU1I/00195739/0,
- droga gminna 112508L Dominów – Żabia Wola działka o nr ew. 158/2, obręb 0004 Dominów, KW nr LU1I/00195739/0.

**Wskazanie braku zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;**

Działka nr 158/23 na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa, oznaczona jest w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako tereny **MN/U – D12** dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- w granicach własności, może być zrealizowany program mieszkaniowy i usługowy (bez ograniczenia udziału powierzchni poszczególnych funkcji) lub program mieszkaniowy albo usługowy – **brak zgodności z MPZP**
- utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy – **zgodność z MPZP**
- pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci – **zgodność z MPZP**
- zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – **zgodność z MPZP**
- wysokość całkowita budynków nie może przekraczać III kondygnacji mieszkalnych, z których III może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu – **brak zgodności z MPZP**
- maksymalny pionowy wymiar budynku liczony zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z

2004 r. poz. 1156) - od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przykrycia – ustala się na 12 m. – **zgodność z MPZP**

- wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu – **zgodność z MPZP**
- obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji – **zgodność z MPZP**

### **Zgodność z ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;**

Działka nr 158/23 zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk położona jest na terenach oznaczonych jako „**MU**” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrum gminnego w części oraz „**ZP**” tereny zieleni urządzonej oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę) dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

#### **„MU” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrum gminnego;**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych) – **zgodność ze studium**
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych – **zgodność ze studium**
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie – **zgodność ze studium**
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy – **zgodność ze studium**
- maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 11 m – **zgodność ze studium**



- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%, zaś dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy usługowej - 15% (dla zabudowy usług publicznych - 25%) – **zgodność ze studium**
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 900 m<sup>2</sup>, bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup>, szeregowej - 350 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup> – **zgodność ze studium**
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki – **zgodność ze studium**

**„ZP” tereny zieleni urządzonej oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę):**

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej powinny mieć formę parków lub zieleńców – **zgodność ze studium**
- ustala się ochronę układu przestrzennego zabytkowego parku w Dominowie – **nie dotyczy**
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji, z wyjątkiem zabytkowego parku w Dominowie – **nie dotyczy**
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu – **zgodność ze studium**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60% – **zgodność ze studium**
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy – **zgodność ze studium**

**Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa według Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z 2019 r. poz. 630, 1309, 1696.) spełnia wymagania stawiane w Rozdziale 3 w/w ustawy tj. posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do infrastruktury technicznej jest zapewniony zgodnie z akapitem 2.3.1, niniejszego opracowania, przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości mniejszej niż 500 m, odległość do szkoły

podstawowej nie przekracza 3000 m, zapewniony jest dostęp do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji oraz sportu, obiekt nie przekracza czterech kondygnacji.

Dariusz Gałan

.....  
*Czytelny podpis wnioskodawcy*

**MULTIMEL Dariusz Gałan**  
20-388 Lublin, Dominow 130A  
NIP: 564-135-13-39  
tel./fax 81 751-86-12

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Koncepcja Architektoniczno – Urbanistyczna z załącznikami:
  - Decyzja o nadaniu uprawnień w specjalności architektonicznej
  - Zaświadczenie o przynależności do okręgowej izby architektów
  - Protokół z przeprowadzenia przeglądu i pomiaru hydrantów naziemnych
  - Rys. A-01 Granice terenu objętego wnioskiem
  - Rys. A-02 Plan zagospodarowania terenu
  - Rys. A-03 Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu
  - Rys. A-04 Wizualizacja planowanej inwestycji wielorodzinnej
  - Rys. A-05 Analiza przesłania
2. Załącznik nr 2 – oświadczenie o braku kolizji z inwestycjami, o których mowa a art. 4 pkt 1-12 ustawy
3. Załącznik nr 3 – zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy