

**Wide Development sp. z o. o.**  
ul. Górczewska 181 lok. 405 m  
01 – 459 Warszawa

**Rada Gminy Głusk  
za pośrednictwem**

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

## **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Na podstawie art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zmianami), mając na względzie możliwości rozwoju Gminy Głusk wynikające ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r. oraz rosnące zapotrzebowanie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Gminy Głusk, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej polegającej na:

### **Dane identyfikacyjne inwestycji**

Budowa osiedla budynków jednorodzinnych jedno i dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej „Za lasem” w miejscowości Prawiedniki.

### **1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem**

#### ***Inwestycja mieszkaniowa***

Planowana inwestycja mieszkaniowa projektowana jest na działkach niezabudowanych o numerach ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działkach nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/13 i 648/14 zabudowanymi budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi przeznaczonymi do wyburzenia.

#### ***Inwestycja towarzysząca***

Planowana inwestycja towarzysząca stanowi:

- Przyłącza wodociągowe – w celu zasilenia w wodę planowanej inwestycji przebudowany zostanie odcinek sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 od miejsca połączenia z siecią  $\varnothing$  160 (działka o nr ewid. 22/5 w m. Prawiedniki Kolonia) do wysokości działki nr ewid. 648/11 w m. Prawiedniki wraz z przepięciem do nowej sieci wszystkich istniejących przyłączy wodociągowych na tej trasie. Na projektowanym odcinku sieci wodociągowej przewidziane będą hydranty p.poż. usytuowane w granicach nieruchomości, w miejscu ogólnodostępnym.
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej trwają prace projektowe w zakresie projektu *Kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*. W pasie drogowym drogi powiatowej KDZ-P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 do którego po jego zrealizowaniu przyłączone zostaną obiekty przedmiotowej inwestycji.

- Przyłącza energetyczne – przedmiotowa inwestycja zasilona będzie ze złącza kablowego umieszczonego przy granicy działki (bok A – B). Przy złączu zostanie ustawiony zestaw złącz licznikowych dla wszystkich budynków osiedla (26 odbiorców mieszkaniowych, oraz jeden układ pomiarowy dla administracji osiedla). Moc przyłączeniowa dla osiedla 535,00 kW (26 x 20 kW budynki mieszkalne + 15 kW administracja) zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-C2/s/04319 PGE Dystrybucja S.A. WLZ-ty zasilające budynki z tablic licznikowych zostaną poprowadzone ziemią na normatywnej głębokości, oraz w normatywnych odległościach od innych instalacji. WLZ-ty zostaną wprowadzone do budynków w rurach zalanych w szlachcie posadzki, a następnie doprowadzone do głównych tablic TM. Projektowane złącze kablowo – pomiarowe ZP zostanie zainstalowane przy granicy działki nr ewid. 648.14 (bok A – B). jako obudowę zastosowana zostanie skrzynka izolacyjna, termoutwardzalna, IP44 z drzwiczkami zamykanymi na klucz patentowy, z prefabrykowanym fundamentem. Złącze i jego wyposażenie będzie zgodne ze standardami Dostawcy Energii.

### **Obszar oddziaływania inwestycji**

Inwestycja nie będzie oddziaływać na działki sąsiednie.

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy w skali 1:500 stanowiącym rys. nr A/1.

### **2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych bliźniaczych**

- Minimalna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków mieszkalnych – 2 500 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków – 3 900 m<sup>2</sup>

### **3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby lokali mieszkalnych**

Planowana minimalna liczba lokali mieszkalnych: 20

Planowana maksymalna liczba lokali mieszkalnych: 35

### **4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową**

Na terenie objętym wnioskiem zakres inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej nie przewiduje działalności handlowej lub usługowej. Na terenie inwestycji mieszkaniowej projektuje się wyłącznie domy mieszkalne jednorodzinne, a na części terenu wydzielenie „strefy zielonej” przeznaczonej na rekreację dla mieszkańców. W przestrzeni wspólnej projektuje się urządzenie siłowni terenowej, wydzielenie miejsca do grillowania, wiatę na rowery i stację naprawy rowerów oraz 10 miejsc postojowych. Powierzchnia „strefy zielonej” nie przekroczy 7 – 10% terenu przeznaczonego na inwestycję mieszkaniową.

### **5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu i uzbrojeniu terenu**

Teren inwestycji stanowią działki niezabudowane o numerach ewid. 648/10, 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/12, 648/15 oraz na działki nr. ewd. 648/13 i 648/14 zabudowane budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym przeznaczonymi do wyburzenia.

Przez działkę nr 648/14, jej południowo – zachodnie naroże biegnie linia napowietrzana i przyłącze kablowe nn, przyłącze wodociągowe i wzdłuż południowej granicy sieć telekomunikacji, pozostały teren inwestycji jest nieuzbrojony. Wymienione uzbrojenie terenu przeznaczone będzie do demontażu lub przełożenia.

Do realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wymagane będzie wykonanie przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości

ciekłe oraz przyłączy energetycznych. Ogrzewanie budynków przewidziano za pomocą pomp ciepła powietrze – woda.

Obecnie teren inwestycji użytkowany jest rolniczo.

## 6. Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Projektowana inwestycja mieszkaniowa przyłączona będzie do istniejących sieci uzbrojenia terenu:

- Przyłącza wodociągowe zrealizowane będą z przebudowanej sieci wodociągowej PCV 110 na sieć wodociągową  $\varnothing$  160 usytuowanej w pasie drogi powiatowej KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) od strony południowej terenu przeznaczonego pod inwestycję. Przebudowany zostanie odcinek sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 od miejsca połączenia z siecią  $\varnothing$  160 (działka o nr ewid. 22/5 w m. Prawiedniki Kolonia) do wysokości działki nr ewid. 648/11 w m. Prawiedniki wraz z przepięciem do nowej sieci wszystkich istniejących przyłączy wodociągowych na tej trasie. Na projektowanym odcinku sieci wodociągowej przewidziane będą hydranty p.poż. usytuowane w granicach nieruchomości, w miejscu ogólnodostępnym.
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej trwają prace projektowe w zakresie projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedrzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*, w pasie drogowym drogi powiatowej KDZ-P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$ 200 do którego w rejonie działki nr 648/14, po jego zrealizowaniu, przyłączone zostaną obiekty przedmiotowej inwestycji.
- Przyłącza energetyczne zrealizowane będą po rozbudowie sieci NN od stacji transformatorowej Prawiedniki ST-7 do złącz kablowych usytuowanych w linii ogrodzenia na granicy działki 648/14 i pasa drogi powiatowej KDZ-P2270L (działka nr 651/1) od strony południowej terenu przeznaczonego pod inwestycję. Przy złączu zostanie ustawiony zestaw złącz licznikowych dla wszystkich budynków osiedla (26 odbiorców mieszkaniowych, oraz jeden układ pomiarowy dla administracji osiedla). Moc przyłączeniowa dla osiedla 535,00 kW (26 x 20 kW budynki mieszkalne + 15 kW administracja) zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-C2/s/04319 PGE Dystrybucja S.A. WLZ-ty zasilające budynki z tablic licznikowych zostaną poprowadzone ziemią na normatywnej głębokości, oraz w normatywnych odległościach od innych instalacji. WLZ-ty zostaną wprowadzone do budynków w rurach zalanych w szlichcie posadzki, a następnie doprowadzone do głównych tablic TM. Projektowane złącze kablowo – pomiarowe ZP zostanie zainstalowane przy granicy działki nr ewid. 648.14 (bok A – B). jako obudowę zastosowana zostanie skrzynka izolacyjna, termoutwardzalna, IP44 z drzwiczkami zamykanymi na klucz patentowy, z prefabrykowanym fundamentem. Złącze i jego wyposażenie będzie zgodne ze standardami Dostawcy Energii.

Schemat projektowanego uzbrojenia terenu dla przedmiotowej inwestycji przedstawiono na rys. nr A/3.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

### 7. a) charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – zaopatrzenie w media

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 – do 312 m<sup>3</sup>/msc.
- Ścieki odprowadzane do zbiorników indywidualnych na nieczystości ciekłe - do 296.4 m<sup>3</sup>/msc.
- Grzanie budynku poprzez instalację ogrzewania podłogowego, której źródłem będzie pompa ciepła powietrze – woda. Za pomocą wymiennika ciepła po stronie powietrza (parownik) z powietrza zewnętrznego odbierane jest ciepło. Przy wykorzystaniu energii elektrycznej (sprężarka) woda grzewcza jest nagrzewana w wymienniku ciepła po stronie wody (skraplacz) do temperatury zasilania. Za pomocą regulatora pompy ciepła i regulacji mocy, moc grzewczą

pompy ciepła można zmiennie płynnie dopasowywać do wymaganego zapotrzebowania ciepła grzewczego.

- Zapotrzebowanie na energię z sieci elektroenergetycznej NN 0.4 kV - 535 kW.
- Odbiór i utylizacja odpadów prowadzona będzie na podstawie deklaracji złożonych przez mieszkańców budynków mieszkalnych w Urzędzie Gminy Głusk przez wyspecjalizowaną firmę zgodnie z gminnym harmonogramem.
- Oprócz miejsc postojowych garażowych realizowanych dla poszczególnych budynków i lokali mieszkalnych projektuje się 10 miejsc postojowych w rejonie „strefy zielonej”.
- Wody opadowe odprowadzone będą na tereny nieutwardzone, zagospodarowane w granicach inwestycji poszczególnych działek.

#### **7. b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie obiektów budowlanych**

Przedmiotowa inwestycja zakłada budowę osiedla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej jedno i dwulokalowych „Za lasem” w miejscowości Prawiedniki.

Na terenie inwestycji zaprojektowano dwa budynki mieszkalne bliźniacze dwulokalowe w każdej części, oraz 22 budynki mieszkalne bliźniacze po 1 lokalu w każdej części.

Osiedle zamieszkiwać będzie minimum 89 osób do maksymalnie 125 osób. Budynki projektuje się jako 2 kondygnacyjne z garażami z dachami o nachyleniu 15° bez poddasza użytkowego i bez podpiwniczenia.

Na terenie osiedla przewidziano „strefę zieloną” jako teren rekreacyjny dla mieszkańców, w której zlokalizowano zewnętrzną siłownię, wydzielono miejsca do grillowania, wiatę na rowery i stację naprawy rowerów oraz 10 miejsc postojowych.

Na terenie osiedla zaprojektowano układ komunikacyjny zapewniając dojazd do każdej działki drogą wewnętrzną szerokości jezdni 5.0 m. Teren inwestycji będzie ogrodzony jako całość z trzema bramami wjazdowymi, jedna od strony południowej ze zjazdem na drogę powiatową KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 648/16), dwie zaś od strony północnej ze zjazdem na drogę lokalną (działka nr 648/17).

Teren osiedla sąsiaduje z zabudową jednorodziną usytuowaną na działkach od strony wschodniej i zachodniej oraz południowej, przy pasie drogowym drogi powiatowej KDZ – P2270L, zaś od strony północnej teren graniczy z drogą lokalną i lasem Dąbrowa.





Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji w formie graficznej w skali 1:500 stanowi rys. nr A/2 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej załączonej do wniosku.

### **7. c) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko**

- wysokość budynków: niska do 12 m
- powierzchnia użytkowa lokali – 3 333.20 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu inwestycji – 16 071 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy – 2 296.10 m<sup>2</sup> – 14.30%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 8 032.50 m<sup>2</sup> – 50%
- powierzchnia terenu utwardzonego (drogi, chodniki, miejsca postojowe) – 4 393.00 m<sup>2</sup> – 27.35%
- jedno miejsce w garażu na jeden lokal mieszkalny
- dodatkowo miejsca postojowe ogólnodostępne i dla osób niepełnosprawnych – 7 +3 =10

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, otoczenie i zdrowie ludzi. Planowane osiedle domów jednorodzinnych bliźniaczych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 213 poz. 1397) nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko i nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Ścieki etapowo odprowadzone będą do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (perspektywicznie włączenie do projektowanej kanalizacji sanitarnej), wody opadowe będą odprowadzane na tereny nieutwardzone poszczególnych działek, brak uciążliwości w aspekcie powietrza, brak emisji wibracji ani innych zakłóceń).

### **8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją**

#### ***Inwestycja mieszkaniowa***

Dla działek na których ma być zlokalizowana planowana inwestycja mieszkaniowa Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1S/00028219/7 w której zawarto dane:

Powiat: lubelski

Jednostka ewidencyjna 060905\_2 Głusk

Obręb: 0011 Prawiedniki

Numery działek:

648/10, 648/11, 648/12, 648/13, 648/14, 648/15

Powierzchnia 16 071 m<sup>2</sup>

Księga wieczysta: LU1S/00028219/7

Prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku

Działki oznaczone zostały na rysunku A/1 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

### **Inwestycja towarzysząca**

Planowana inwestycja towarzysząca stanowi:

- Przyłącza wodociągowe – w celu zasilenia w wodę planowanej inwestycji przebudowany zostanie odcinek sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 od miejsca połączenia z siecią  $\varnothing$  160 (działka o nr ewid. 22/5 w m. Prawiedniki Kolonia) do wysokości działki nr ewid. 648/11 w m. Prawiedniki wraz z przepięciem do nowej sieci wszystkich istniejących przyłączy wodociągowych na tej trasie. Na projektowanym odcinku sieci wodociągowej przewidziane będą hydranty p.poż. usytuowane w granicach nieruchomości, w miejscu ogólnodostępnym.
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej trwają prace projektowe w zakresie projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*, w pasie drogowym drogi powiatowej KDZ-P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 do którego po jego zrealizowaniu przyłączone zostaną obiekty przedmiotowej inwestycji.
- Przyłącza energetyczne – przedmiotowa inwestycja zasilona będzie ze złącza kablowego umieszczonego przy granicy działki (bok A – B). Przy złączu zostanie ustawiony zestaw złącz licznikowych dla wszystkich budynków osiedla (26 odbiorców mieszkaniowych, oraz jeden układ pomiarowy dla administracji osiedla). Moc przyłączeniowa dla osiedla 535,00 kW (26 x 20 kW budynki mieszkalne + 15 kW administracja) zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-C2/s/04319 PGE Dystrybucja S.A. WLZ-ty zasilające budynki z tablic licznikowych zostaną poprowadzone ziemią na normatywnej głębokości, oraz w normatywnych odległościach od innych instalacji. WLZ-ty zostaną wprowadzone do budynków w rurach zalanych w szlichcie posadzki, a następnie doprowadzone do głównych tablic TM. Projektowane złącze kablowo – pomiarowe ZP zostanie zainstalowane przy granicy działki nr ewid. 648.14 (bok A – B). jako obudowę zastosowana zostanie skrzynka izolacyjna, termoutwardzalna, IP44 z drzwiczkami zamykanymi na klucz patentowy, z prefabrykowanym fundamentem. Złącze i jego wyposażenie będzie zgodne ze standardami Dostawcy Energii.

### **9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1**

Nie dotyczy

### **10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy (działka ewidencyjna, obręb nr księgi wieczystej) oznaczonych na rys. A/1 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej**

Sieci uzbrojenia terenu przechodzą przez działkę nr 651/1 i 648/16 – droga powiatowa KDZ – P2270L.

### **11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Działki na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa; nr ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działkach nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/13 i 648/14 oznaczone są w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3239 z 28 października 2015 r., jako tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez gwarancji standardu właściwego dla terenów

zabudowy mieszkaniowej – zapis planu **RM** z drogą wewnętrzną KDW, dla których ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1 500 m<sup>2</sup> (- 15%) chyba, że na rysunku planu pokazano inaczej – **niezgodność z MPZP** – wielkość działek planowanej inwestycji posiada powierzchnię od 460 m<sup>2</sup> do 605 m<sup>2</sup>.
- Forma zabudowy wolno stojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być zrealizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu – **zgodność z MPZP** – forma zabudowy wolno stojąca, dwukondygnacyjna, bez poddasza użytkowego i bez podpiwniczenia.
- Pokrycie obiektów budowlanych dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym, lub dachem płaskim (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy gospodarczej z dachami jednospadkowymi) – **zgodność z MPZP** – zaprojektowano dachy kopertowe o nachyleniu połąci 15°.
- Poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1.0 m od poziomu terenu przy wejściu – **zgodność z MPZP** – poziom podłogi parteru zaprojektowano na poziomie 0.10 do 0.15 m nad poziomem terenu.
- Wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki – **zgodność z MPZP** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi od 19 do 36% powierzchni minimalnej działki.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30% – **zgodność z MPZP** – w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 44 do 68% powierzchni minimalnej działki.
- Powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych – **zgodność z MPZP** – na terenie przeznaczonym pod przedmiotową inwestycję nie ma obiektów istniejących i gospodarczych przeznaczonych do adaptacji, modernizacji czy przebudowy. Istniejące zabudowania gospodarcze na działkach nr 648/11, 648/13 i 648/14 przeznaczone są do rozbiórki.

## **12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Działki na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa; nr ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działkach nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/13 i 648/14 zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r. położone są na terenach oznaczonych jako „**M**” dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) oraz zabudowa zagrodowa – **zgodność ze studium** – zaprojektowano budynki mieszkalne jednorodzinne jedno i dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej w ilości: 2 budynki dwulokalowe i 22 budynki jednolokalowe, w sumie osiedle będzie posiadało 26 lokali mieszkalnych,
- Dopuszcza się wydzielenie 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** – na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wydzielono działki pod zabudowę mieszkaniową, a także przy wjeździe na teren inwestycji wydzielono „teren zielony” na którym projektuje się siłownię zewnętrzną oraz miejsce do grillowania, dostępne dla wszystkich mieszkańców osiedla „Za lasem”.

- Maksymalna wysokość zabudowy – 11 m – **zgodność ze studium** – wysokość projektowanych budynków w planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przekroczy 9.00 m.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% - **zgodność ze studium** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 44 do 68% powierzchni minimalnej działki.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej – 900 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>, szeregowej – 350 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej – 1 500 m<sup>2</sup> – **zgodność ze studium** - wielkość wydzielonych działek planowanej inwestycji posiada powierzchnię od 460 m<sup>2</sup> do 605 m<sup>2</sup>.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki – **zgodność ze studium** - w załączniku nr 1 „Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna” przedstawiono przykładowe bilanse terenu dla minimalnych powierzchni działek i poszczególnych typów budynków, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi od 19 do 36% powierzchni minimalnej działki.
- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny - **zgodność ze studium** – każdy projektowany lokal mieszkalny posiada garaż 1 stanowiskowy, oprócz tego istnieje możliwość parkowania na podjeździe do garażu.

**Należy więc stwierdzić, że w żadnym aspekcie planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIII/280/21 z dnia 11 maja 2021 r.**

1. Działki na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa; nr ewid. 648/10, 648/12, 648/15 oraz na działkach nr. ewd. 648/11 (droga wewnętrzna KDW), 648/13 i 648/14 położone są na terenie Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Obszar zajmuje powierzchnie 19 510 ha i położony jest w powiecie lubelskim, na terenie gmin: Jabłonna, Głusk, Strzyżewice, Krzczonów, Niedrzwica Duża, miasta i gminy Bychawa, Miasta Lublin oraz w powiecie świdnickim, na terenie gmin: Piaski i Mełgiew.

W zakresie ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia ustalenia w zakresie kształtowania zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w całości na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki” w Lublinie, gmina i powiat m. Lublin, woj. Lubelskie i jej funkcja uwzględnia wszystkie zakazy i ograniczenia dotyczące tej strefy ochronnej.

Teren inwestycji w chwili obecnej jest zabudowany istniejącymi obiektami gospodarczymi przeznaczonymi do wyburzenia i niezadrzewiony.

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, otoczenie i zdrowie ludzi, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko i nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (ścieki odprowadzone do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (perspektywicznie włączenie do projektowanej kanalizacji sanitarnej), wody opadowe odprowadzane na tereny nieutwardzone poszczególnych działek, brak uciążliwości w aspekcie powietrza, brak emisji wibracji ani innych zakłóceń).

2. Planowana inwestycja nie jest położona na terenie parku kulturowego.



### 13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496, z 2019 r. poz. 630, 1309, 1696). Planowana inwestycja lokalizowana jest na terenie posiadającym infrastrukturę istniejącą.

Planowana inwestycja:

- Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa KDZ – P2270L, działka nr 651/1 i 648/16 – droga szerokości jezdni 6.0 m, spełniającej wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, łącząca się od strony wschodniej w miejscowości Mętów z drogą wojewódzką nr 835, od strony zachodniej z ul. Osmolicką – **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy.**
- Posiada zapewniony dostęp do sieci wodociągowej obecnie  $\varnothing 110$ , wg warunków przewidzianej do przebudowy na  $\varnothing 160$ , zlokalizowanej po południowej stronie pasa drogowego drogi powiatowej KDZ – P2270L - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy.**
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej ze zbiornikami na nieczystości ciekłe realizowane będą na poszczególnych działkach. W chwili obecnej trwają prace projektowe w zakresie projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin*. W pasie drogowym drogi powiatowej KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 6438/16) projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 200$  do którego po jego zrealizowaniu przyłączeni zostaną użytkownicy przedmiotowej inwestycji - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy.**
- Dostęp do sieci elektroenergetycznej z sieci nn zlokalizowanej w pasie drogi powiatowej KDZ – P2270L (działka nr 651/1 i 648/16) od strony południowej terenu przeznaczonego pod inwestycję - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy.**
- Planowana inwestycja mieszkaniowa posiada dostęp do przystanku komunikacyjnego w odległości mniejszej niż 1000 m. Drogą powiatową KDZ – P1270L biegnie trasa komunikacji busami na trasie Nowiny – Kliny posiadająca przystanki w miejscowości Prawiedniki – jeden w pobliżu „RURGAZU”, drugi w rejonie działek nr 648/16 i 650. Liniję obsługuje firma transportowa „Usługi Transportowe Przewóz Osób Zbigniew Paszkowski, ul. Okulickiego 23/23, 21 0 040 Świdnik”.  
Planowana inwestycja posiada również pośredni dostęp do przystanku komunikacyjnego w oparciu o infrastrukturę istniejącą na ul. Osmolickiej – przystanek Prawiedniki 04 – w odległości około 2.5 km od osiedla. Kursuje tam autobus nr 725, który dojeżdża do Zemborzyc Górnych, a stamtąd autobusami nr 8, 25 i 78 można dojechać do centrum Lublina, ulicą Osmolicką biegnie trasa komunikacji busami na trasie Lublin – Bychawa. – **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy.**
- Planowana inwestycja znajduje się w odległości około 2.5 km od Zespołu Szkolno - Wychowawczego w Prawiednikach (odległość nie przekracza 3 000 m) - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy.**
- Spełnia warunki w zakresie możliwości wychowania przedszkolnego dzieciom w liczbie nie mniejszej niż 3.5% planowanej liczby mieszkańców w oparciu o infrastrukturę istniejącą - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy** – powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta Gminy Głusk.
- Spełnia warunki w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców planowanej liczby mieszkańców w oparciu o infrastrukturę istniejącą - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2**

**pkt 2 ustawy** – powyższe zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia Wójta Gminy Głusk.

- Planowany zespół zabudowy jednorodzinnej ma zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji w odległości nie większej niż 3 000 m – Zalew Zemborzycy, Las Dąbrowa – na terenie inwestycji przewidziano również „strefę zieloną” jako teren rekreacyjny dla mieszkańców, w której zlokalizowano plac zabaw dla dzieci, zewnętrzną siłownię, wydzielono miejsca do grillowania, wiatę na rowery i stację naprawy rowerów, - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy.**
- Budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Planowana inwestycja to budynki mieszkalne jednorodzinne o dwóch kondygnacjach nadziemnych - **spełnione wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 6 ustawy.**
- Planowana liczba mieszkańców obliczona wg art.17 ust. 9 ustawy została ustalona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup> tj.  $3\ 333.20 : 28 = 119$  osób - **spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy.**

Załączniki:

1. Koncepcja Architektoniczno – Urbanistyczna z załącznikami:
2. załącznik nr 2 oświadczenie o braku kolizji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1 - 12 ustawy
3. załącznik nr 3 zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły oraz zapewnienie możliwości wychowania przedszkolnego dzieciom zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy
4. załącznik nr 4 zgoda na włączenie planowanej inwestycji do projektu *kanalizacji sanitarnej z części terenów gmin Niedzwica Duża, Głusk i Strzyżewice z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lublin, w pasie drogowym KDZ (działka nr 651/1)* projektuje się trasę przewodu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 200$  do którego planuje się przyłączenie się użytkowników przedmiotowej inwestycji