



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 450 2200, fax 81 455 2201

AB-LA-I.6730.228.2016

98
Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 09.09.2016 r.

Lublin, dnia 13 sierpnia 2016 r.

INSPEKTOR
eh
Magdalena Wysocka-Krzyszczak

DECYZJA nr 400/16 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5, ust. 2, ust. 4 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 16 maja 2016 r.

Wnioskodawcy: Alfa Inwestycje sp. z o.o.
ul. Leszczyńskiego 8
20-069 Lublin

W sprawie: realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym na działkach nr Klemensa Junoszy w Lublinie położonych przy ul.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym

- na działkach nr ewid. (obręb: - arkusz:)
- położonych w Lublinie przy ul. Klemensa Junoszy / ul. Księdza Jerzego Popiełuszki
- pas drogowy – działka nr (ul. Księdza Jerzego Popiełuszki – droga gminna)
- działka nr (ul. Klemensa Junoszy – droga gminna)

1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: A B C D E – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
2. **Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.
3. **Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – oznaczono kolorem niebieskim na załączniku graficznym nr 1 do decyzji, w odległości: - 2 m od ul. Ks. J. Popiełuszki oraz - 4,5 m od ul. K. Junoszy;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji łącznie – max. 47 %, przy udziale min. 25 % powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. K. Junoszy) – max. 23,3 m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 13,3 m,
 - e) geometria dachu - przekrycie wielopłociowe o spadkach do 25° z kalenicą na wysokości dmax. 14,0 m,

30

- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy form zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem wielostronnej ekspozycji krajobrazowej obiektu.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie Miejskim Architektem Zieleni oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Obiekt objęty jest ochroną konserwatorską z tytułu wpisu istniejącego obiektu do gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Obiekt nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Klemensa Junoszy (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr) uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- 7.3. w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum 1,5 mp / 1 lokal mieszkalny, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.4. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: a minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kłoski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 7.8. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 j.t.).

8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
 Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
9. **Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.
10. **Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**
 W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.239.2016 z dnia 07 lipca 2016 r. - bez uwag
 - Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w podziemiu na działkach nr położonych przy ul. Klemensa Junoszy w Lublinie.

W dniu 19 lipca 2016 r. do tutejszego Wydziału wpłynęło pismo Pani w którym wyraża sprzeciw dla lokalizacji planowanego budynku w granicy z działkami sąsiednimi nr oraz Odpowiadając na w/w pismo informuję, że przedmiotowa decyzja nie dopuszcza możliwości lokalizacji inwestycji w granicy z sąsiednimi nieruchomościami. Odległości zabudowy od granicy z działkami sąsiednimi reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 lub 61 ust. 2 lub ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie : Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasz Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
mgr inż. Andrzej Januszko - dyplom
ZADZIAŁ PLANOWNICTWA
Wydział Architektury i Urbanistyki

Otrzymują :

- | | |
|--------------------------------|---------|
| 1. Alfa Inwestycje sp. z o.o., | 7. |
| 2. | 8. |
| 3. | 9. |
| 4. | 10. |
| 5. | 11. |
| 6. | 12. aa. |

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Gospodarowania Mieniem w m.
4. Wydział Planowania w m.

MWK



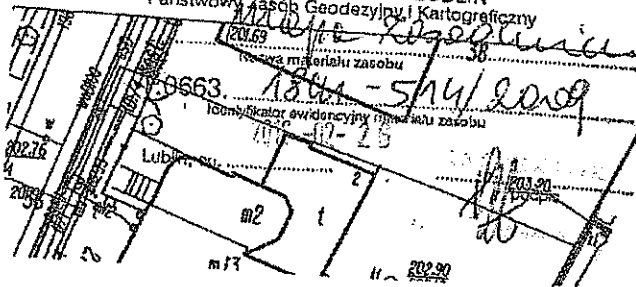
Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2

kanc.:GD-01-I.6642.772.2016

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

Państwowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny



URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Geodezji i Kartografii
20-013 Lublin, ul. Dąbrowskiego 1A
tel. 81 433 10 00, 81 433 10 01

INSPEKTOR

[Signature]
Marek Wyszociński-Krzyszczak

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to zabudowana parterowym budynkiem usługowym nieruchomość obejmująca działki nr (obręb: arkusz:) o powierzchni 420 m², położona przy ul. Klemensa Junoszy w Lublinie.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 16,0 m (16x3=48), obszar analizowany wyznaczono zatem w odległości minimum 50,0 m od granic terenu inwestycji w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

- Obiekt istniejący na terenie inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stąd jego ochronę winno się uwzględnić zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) m. in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr – ul. Księdza Jerzego Popiełuszki – droga gminna, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr - zabudowane zespołem IV / V kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i towarzyszącymi parterowymi budynkami gospodarczo garażowymi,
 - działka nr – z III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr – z IV kondygnacyjnym budynkiem zamieszkania zbiorowego – bursa szkolna,
 - działka nr – ul. Klemensa Junoszy – droga gminna,

od strony wschodniej :

- działka nr – ul. Klemensa Junoszy – droga gminna, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr – zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi,
 - działki nr – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalami usługowymi,
 - działki nr – zabudowane IV / V kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,

od strony południowej :

- działka nr – ul. Klemensa Junoszy – droga gminna, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr – zabudowane II / IV kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo garażowymi,

od strony zachodniej :

- działka nr działka nr – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczo – garażowym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr – zabudowane II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 ze zm.) i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jedno- oraz wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami i obiekty zamieszkania zbiorowego;
- planowana inwestycja obejmuje realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w bryle budynku i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Księdza Jerzego Popiełuszki wskazuje się w odległości 2 m od jej pasa drogowego, tj. na przedłużeniu linii wyznaczonej przez budynek mieszkalny na przyległej działce nr
- nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Klemensa Junoszy wyznacza budynek mieszkalny zlokalizowany na przyległej działce nr - w odległości 4,5 m od jej pasa drogowego;

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki procentowe dla zabudowy wielorodzinnej - wyszczególniono w poniższej tabeli, oraz na załączniku nr 3 do decyzji wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 22,7 % do 59,6 %, średnio wynosi 39,3 %,
- Inwestor wniósł o realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy 200 m² na działkach o łącznej powierzchni 420 m², przewidywany wskaźnik zabudowy wyniesie zatem 47,6 %,
- zważywszy, że w pobliżu znajdują się działki, których powierzchnia zabudowy przekracza średnią wartość wskaźnika w obszarze analizowanym, np. dla działki nr wynosi - 59,6%, a dla działki nr – 47,0 %, dopuszcza się wprowadzenie na terenie planowanej inwestycji powierzchni zabudowy o wnioskowanej wielkości tj. max. 47 %, przy zapewnieniu minimum 25 % powierzchni biologicznie czynnej;

4. Szerokość elewacji frontowej (parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej – wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3 do decyzji)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym mieści się w granicach: 13,0 m do 46,0 m, a średnio wynosi 23,3 m, co wyznacza maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu, wzdłuż ul. K. Junoszy;

- 5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer
 - istniejąca zabudowa wielorodzinna osiąga wysokość max. V kondygnacji nadziemnych, z górną krawędzią elewacji frontowej na wysokości od 10,0 m do 14,5 m;
 - górną krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu, utrzymać należy na poziomie nie przekraczającym wysokości 13,3 m w poziomie gzymsu / okapu, stanowiącym przedłużenie linii gzymsu / okapu budynku wielorodzinnego, współtworzącego oprawę architektoniczną przestrzeni u zbiegu ul. Ks. J. Popiełuszki i południowego odcinka ul. K. Junoszy, a zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr ;
- 6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) (z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
 - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15 ° oraz przykryte wielopołaciowo o spadku do 25° i kalenicą na poziomie max. 17,0 m;
 - zadanie projektowanego obiektu przewidzieć jako wielopołaciowe o nachyleniu do 25°, z kalenicą na wysokości max. 17,0 m

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
 Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii gminnej – ul. Klemensa Junoszy (dz. nr) oraz ul. Księdza Jerzego Popiełuszki (dz. nr) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
 Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła:
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik
 MWK

GŁÓWNY SPECJALISTA
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik
 upr. bud. nr 4280/Gd/89

Załącznik nr 2
 do projektu decyzji nr 100146
 z dnia 02.08.2016
 znak: AB-1A-6.0432.228.1016

mgr inż. arch. ANASTAZIJA
 mgr inż. arch. ANASTAZIJA
 mgr inż. arch. ANASTAZIJA

81

**Obliczenia wskaźników zabudowy
ul. Junoszy**

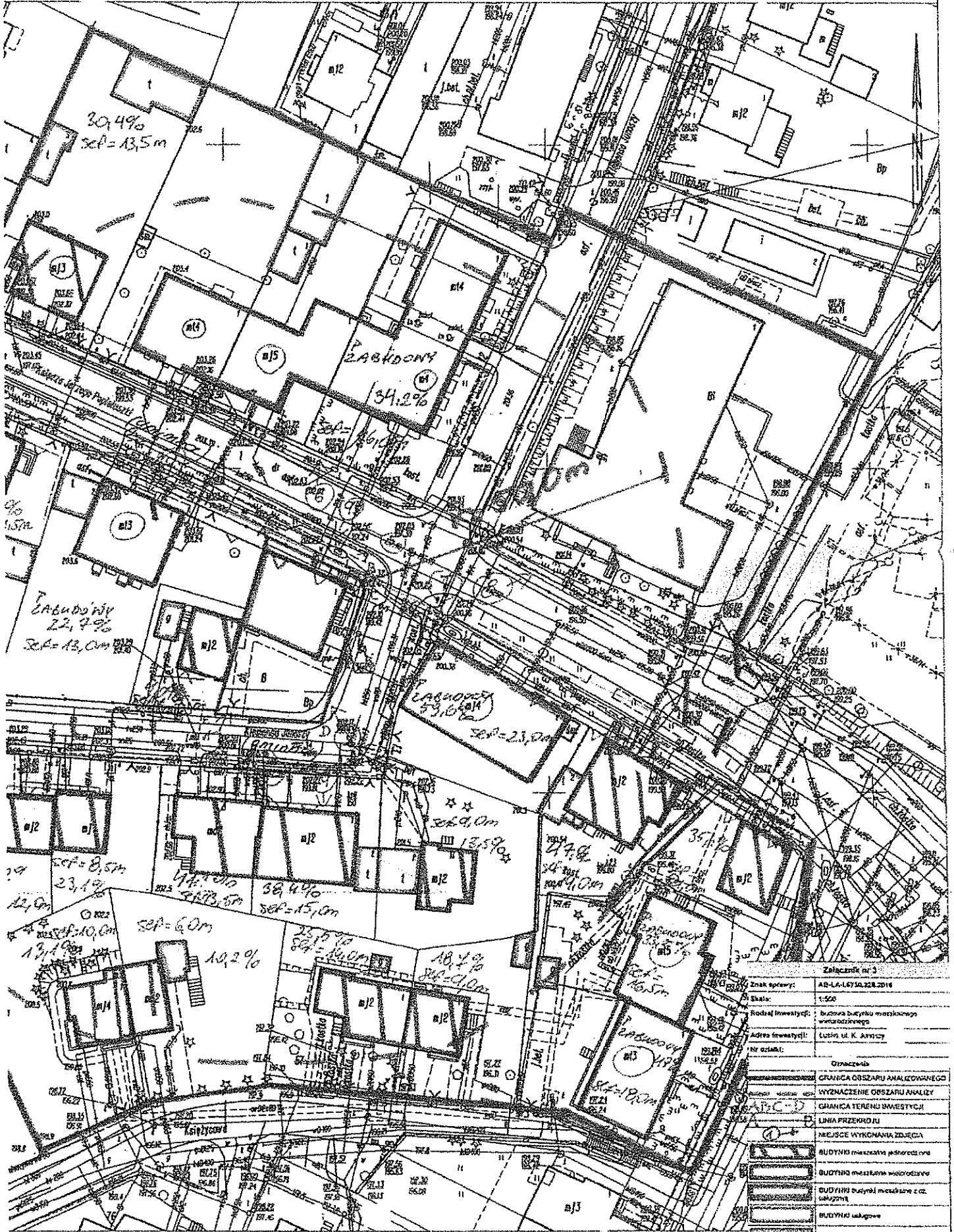
Nr działki	pow. zab.	pow. działki	%	szer. elewacji (m)
	989	2836	34,2	48,0
	205	904	22,7	13,0
	262	473	59,6	23,0
	197	594	33,2	16,5
	207	440	47,0	18,0
SREDNIO:			39,3	23,3

powierzchnia terenu inwestycji = 420 m²

projektowany wskaźnik powierzchni zabudowy 47,6%

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

88





LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

Lublin, dnia 19 kwietnia 2017 r.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wianuszek 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6730.45.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 25.05.2017

DECYZJA nr 2031/17
o ustaleniu warunków zabudowy

INSPEKTOR

Mariusz Rosiński

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 03.02.2017 r.

Wnioskodawcy: **ALFA Inwestycje Sp. z o. o.**
20-069 Lublin, ul. St. Leszczyńskiego 8

W sprawie: nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku usługowego oraz zmiany sposobu użytkowania dla potrzeb zamieszkania zbiorowego na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. położonej przy ul. K. Junoszy w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **nadbudowie i rozbudowie istniejącego budynku usługowego ze zmianą sposobu jego użytkowania na cele mieszkalnictwa zbiorowego**

- na działkach nr ewid. (obręb: --- arkusz:)
 - położonych w Lublinie przy ul. K. Junoszy / ks. J. Popieluszki
 - pas drogowy – działka nr – ul. Ks. J. Popieluszki (droga gminna)
- działka nr – ul. K. Junoszy (droga gminna)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: A B C D E – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - 2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkalno-usługowa;
 - nadbudowa i rozbudowa budynku usługowego oraz zmiana sposobu użytkowania dla potrzeb mieszkalnictwa zbiorowego.
 - 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - a) Obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji – max. 55,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 19,1 m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku od ul. Ks. J. Popieluszki) – max. 13,6 m w poziomie gzymsu / okapu;
 - e) geometria dachu – przekrycie płaskie lub wielopłociowe o nachyleniu do 30°, z kalenicą na wysokości max. 14,7 m;
 - f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem wielostronnej ekspozycji widokowej obiektu.
 - 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
 - 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagos-

- podarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z drzewostanem istniejącym w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską z tytułu wpisu istniejącego obiektu do Gminnej Ewidencji Zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 – j.t.)
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna działki od ul. K. Junoszy i ul. KS. J. Popiełuszki (drogi gminne) na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum 1 mp / 1 lokal mieszkalny w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: a minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych mediów.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie

- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowej nieruchomości zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 400/16 z dnia 03 sierpnia 2016 r., znak: AB-LA-I.6730.228.2016 dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- *Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.153.2017, z dnia 11.04.2017 r.- bez uwag*
- *Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajęł stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane*

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Pławik

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na nadbudowie i rozbudowie istniejącego budynku usługowego oraz zmianie sposobu jego użytkowania na budynek zamieszkania zbiorowego, w obrębie nieruchomości złożonej z działek nr ewid. położonej przy ul. K. Junoszy w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z up. PREZYDENTA WARSZYŃSKIEGO
mgr inż. Andrzej Winiarski
ZASTĘPCY PREZYDENTA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. ALFA Inwestycje Sp. z o. o.
20-069 Lublin, ul. St. Leszczyńskiego 8,

właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- | | |
|----|---------|
| 2. | 7. |
| 3. | 8. |
| 4. | 9. |
| 5. | 10. |
| 6. | 11. |
| | 12. aa. |

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Wydział Planowania wm.

MK

Nr Mdok: 48122/04/2017/W

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Urbanistyki
20-027 Lublin ul. Wolnościowa 14



ZALĄCZNIK 1	AB-1A-16730.45.2017	SKALA 1:1000
	GRANICA DZIAŁKI	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	

luder
[illegible]

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to zabudowana parterowym budynkiem usługowym nieruchomości obejmująca działki nr (obręb: – arkusz:) o łącznej powierzchni 420,95 m², położona przy ul. K. Junoszy w Lublinie.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1568 ze zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 16,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 50,0 m od jego granic, tj. w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu III A 19 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Obiekt istniejący na terenie inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz. U. z 2013 poz. 1409 j.t. ze zm.).

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr – ul. Ks. J. Popieluszki (droga gminna),
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr – zabudowane zespołem IV-, V-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i towarzyszącymi parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi,
- działka nr – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr – z IV-kondygnacyjnym budynkiem zamieszkania zbiorowego (bursa szkolna),
- działka nr – ul. K. Junoszy (droga gminna),

od strony wschodniej:

- działka nr – ul. K. Junoszy (droga gminna),
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi,

- działki nr – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalami usługowymi,
 - działki nr – zabudowane IV-, V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami usługowymi,
- od strony południowej:
- działka nr – ul. K. Junoszy (droga gminna),
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr – zabudowane II-, IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi,
- od strony zachodniej:
- działka nr działka nr – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz parterowym budynkiem garażowym,
 - działka nr – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczo-garażowym,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz obiekty zamieszkania zbiorowego;
- planowana inwestycja obejmuje rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku (aktualnie) usługowego dla potrzeb mieszkalnictwa zbiorowego (akademik), co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru.

2. Linia zabudowy

- obowiązującą linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza północna i wschodnia elewacja istniejącego tu budynku, a nieprzekraczalną linię zabudowy od południa wskazuje się w nawiązaniu do usytuowania budynku mieszkalnego na przyległej działce nr tj. w odległości min. 6,0 m od krawędzi jezdni ul. K. Junoszy.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 12,6% do 59,6%, średnio wynosi 32,4%,
- Inwestor wniósł o realizację budynku o powierzchni zabudowy 230 m², na działkach o łącznej powierzchni 421 m², wskaźnik zabudowy wyniósłby zatem 55,0%;
- powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji wynosi aktualnie 41%, zważywszy, że w pobliżu znajdują się działki, których powierzchnia zabudowy znacznie przekracza średnią wartość wskaźnika w obszarze analizowanym, np. dla działki nr wynosi – 59,6%, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w ramach planowanej inwestycji do wnioskowanej wielkości tj. max. 55,0%, przy zapewnieniu minimum 25,0% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Szerokość elewacji frontowej

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w obszarze analizowanym mieści się w granicach: 6,0 m do 46,0 m i średnio wynosi 15,9 m, a uwzględniając dopuszczoną przepisem tolerancję 20%, obejmuje - 19,1 m, co wyznacza maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu, wzdłuż ul. K. Junoszy. Szerokość elewacji wzdłuż ul. Ks. J. Popiełuszki nie ulega zwiększeniu.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejących w analizowanym obszarze budynków mieszkalnych obejmuje zakres od 6,2 m do 15,9 m. Istniejący na dz. nr budynek zamieszkania zbiorowego osiąga w poziomie gzymsu / okapu wysokość 13,8 m, a budynki mieszkalne wielorodzinne na sąsiednich działkach przy ul. Ks. J. Popieluszki 10 i 14, odpowiednio: 13,2 m i 13,6 m;
 - wysokość górnej krawędzi gzymsu / okapu elewacji frontowej projektowanego budynku przy wejściu od ul. Ks. J. Popieluszki utrzymać należy na poziomie pośrednim - max. 13,6 m.
6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
- istniejące w analizowanym obszarze budynki przekryte zostały dachami płaskimi lub wielopłociowymi o nachyleniu do 30° z kalenicami na poziomie od 9,7m do 16,5m ;
 - projektowany budynek przekryć dachem płaskim lub wielopłociowym o spadkach do 30° z kalenicą na wysokości pośredniej max. 14,7 m, w nawiązaniu do wysokości istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
 Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii gminnej – ul. K. Junoszy (dz. nr 36) oraz ul. Ks. J. Popieluszki (dz. nr 1) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. **Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy**
 Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku usługowego oraz zmiany sposobu jego użytkowania na cele mieszkalnictwa zbiorowego, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

Analizę sporządziła:
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik

GŁÓWNY SPECJALISTA
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

Załącznik nr 2
~~Wniosek~~ decyzji nr 223 / 14
 z dnia 19. września 2017
 znak: ABZ.141.0130.15.1417.....

mgr inż. arch. Dagmara Plewik
 Wydział Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.45.2017					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w metrach)	
	969	2836	34,2	46,0	
	900	2661	33,8	29,5	
	205	904	22,7	13,0	
	282	473	59,6	23,0	
	197	594	33,2	16,5	
	207	440	47,0	18,0	
	273	902	30,3	13,5	
	258	629	41,1	19,5	
	139	577	24,1	13,0	
	99	277	35,7	9,0	
	204	428	47,7	14,0	
	126	598	21,1	9,0	
	196	449	43,7	15,0	
	137	330	41,5	13,5	
	79	337	23,4	8,5	
	113	347	32,6	12,0	
	168	1336	12,6	15,5	
	91	656	13,9	6,0	
	128	476	26,9	14,0	
	97	443	21,9	9,0	
			32,4	16,9	
dz. nr stan obecny	172	421	40,9	14,0 / 13,0	
dz. nr wynik analizy		421	32,4	+20%	15,1
dz. nr zamierzenie inwestora	230	421	55,0	+20%	14,0 / 15,0

MK

Nr Mdok: 16415/02/2017/W



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wierzbowa 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201
AB-BP-I.6740.1.198.2017
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 18.06.2017
INSPEKTOR
[Signature]
Łukasz Anetykowski

Lublin, dnia 20 lipca 2017 r.

DECYZJA nr 813/17

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 25.05.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

Alfa Inwestycje Sp. z o.o., ul. S. Leszczyńskiego 8, 20-069 Lublin,

obejmujące:

przebudowę polegającą na podbiciu ław fundamentowych i wymianie stropów w budynku mieszkalnym jednorodzinny

na działce nr przy ul. K. Junoszy (ks. J. Popieluszki) w Lublinie

kategoria obiektu – nie dotyczy
projekt budowlany opracowany przez:
mgr. inż. Macieja Pietrzaka
upr. bud. nr LUB/0235/PBKb/15
w specjalności: architektonicznej
członek izby sam. zawod.: LUB/BO/0148/15

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas prowadzenia robót budowlanych,
3. Termin rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem robót budowlanych,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³⁾.

UZASADNIENIE

W dniu 25.05.2017 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Alfa Inwestycje Sp. z o.o. o udzielenie pozwolenia na przebudowę obejmującą podbicie ław fundamentowych i wymianę stropów w budynku mieszkalnym jednorodzinny na działce nr przy ul. K. Junoszy (ks. J. Popieluszki w Lublinie.

Pismem z dnia 14.06.2017 r., zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Alfa Inwestycje Sp. z o.o. pozwolenia na budowę.

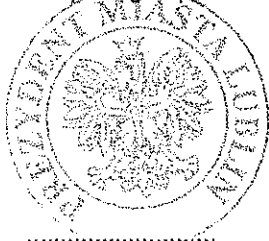
Na wniosek tutejszego Urzędu, ze względu na ujęcie przedmiotowego budynku w gminnej ewidencji zabytków, projekt budowlany został uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie postanowieniem z dn. 18.07.2017 r. znak: MKZ-IN-I.4120.539.2017.

Wobec braku zastrzeżeń stron postępowania oraz spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 i w art. 32 ust. 4 Prawo budowlane – orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej.



(pieczęć okrągła)

Z UP. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Inż. Elżbieta Łukasik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa
(pieczęć inklelna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. Alfa Inwestycje Sp. z o.o.
ul. S. Leszczyńskiego 8, 20-069 Lublin,
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości,
których dotyczy planowana inwestycja
zgodnie z ewidencją gruntów:

3. a/a.

Do wiadomości:

1. Wydział Podatków w/m,
2. PINB miasta Lublin
ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin,
3. Miejski Konserwator Zabytków
ul. Złota 2/20, 20-112 Lublin,
4. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁴⁾

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁵⁾

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające

- przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. ~~Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).~~
-
- 1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.
- 2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.
- 3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).
- 4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
- 5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 460 2200, fax: 81 466 2201
AB-BP-I.6740.1.375.2017
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 28.02.2018r.

INSPEKTOR

Lukasz Pristrykowski

Lublin, dnia 12 stycznia 2018 r.

DECYZJA nr 36 /18

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 tj. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 tj.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 12.09.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾
dla:

Alfa Inwestycje Sp. z o.o., ul. S. Leszczyńskiego 8, 20-069 Lublin,
obejmujące:

rozbudowę, nadbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zmianę sposobu jego użytkowania na budynek zamieszkania zbiorowego – PKOB 1130 wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową i multimedialną

na działkach nr: przy ul. K. Junoszy (ks. J. Popiełuszki) w Lublinie

kategoria obiektu – XIII

projekt budowlany opracowany przez:

mgr. inż. arch. Jacka Begiełło

upr. bud. nr 2249/Lb/93 w specjalności: architektonicznej

członek izby sam. zawod.: LB-0042

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas prowadzenia robót budowlanych,
3. Termin rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem robót budowlanych, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³⁾.

UZASADNIENIE

W dniu 12.09.2017 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Alfa Inwestycje Sp. z o.o. o udzielenie pozwolenia na „rozbudowę, nadbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z inst. wewnętrznymi: ektr. hydr. – c.o., gaz, teletechniczne” na działkach nr: przy ul. K. Junoszy (ks. J. Popiełuszki) w Lublinie.

Postanowieniem z dnia 03.10.2017 r., Inwestor został zobowiązany do uzupełnienia braków i nieprawidłowości w złożonym projekcie budowlanym w terminie do czterech tygodni od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 05.10.2017 r. Graniczny termin na uzupełnienie przypadł na dzień 02.11.2017 r. W dniu 09.11.2017 r., Inwestor złożył pismo z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji budowlanej o 30 dni, a więc do dnia 04.12.2017 r. Postanowieniem z dnia 13.11.2017 r. przedłużono termin uzupełnienia zgodnie z wnioskiem Inwestora.

W dniu 01.12.2017 r. wpłynęły uzupełnienia do wniosku, w wyniku których usunięto wszystkie braki i nieprawidłowości. W wyniku złożonych uzupełnień za strony postępowania uznani zostali współwłaściciele działek o nr przy ul. ks. J. Popiełuszki i nr przy ul. K. Junoszy w Lublinie. O powyższym fakcie pismem z dnia 08.12.2017 r. zawiadomiono strony postępowania.

Na wniosek tutejszego Urzędu, ze względu na ujęcie przedmiotowego budynku w gminnej ewidencji zabytków, projekt budowlany został uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie postanowieniem z dnia 09.01.2018 r. znak: MKZ-IN-I.4120.1014.2018.

W dniu 12.07.2017 r. wpłynęło uzupełnienie wniosku, w wyniku którego uszczegółowiono treść wniosku o jednoznaczne określenie projektowanych instalacji.

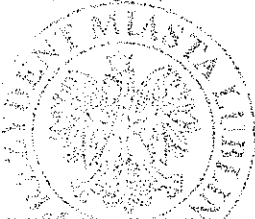
Wobec braku zastrzeżeń stron postępowania oraz spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 i w art. 32 ust. 4 Prawo budowlane – orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Informuję jednocześnie, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się tego prawa poprzez złożenie stosownego oświadczenia przed organem, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się odwołania wyklucza późniejsze zaskarżenie decyzji do sądu administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej.



(pieczęć okrągła)

Z UP. PRZEZYDENTA MIASTA LUBLIN
inż. Ewa Łukasz

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Architektury i Budownictwa
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. Alfa Inwestycje Sp. z o.o.
ul. S. Leszczyńskiego 8, 20-069 Lublin,
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości,
których dotyczy planowana inwestycja
zgodnie z ewidencją gruntów:

3. *a/a.*

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
3. Wydział Podatków w/m,
4. PINB miasta Lublin
ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin,
5. Wydział Planowania w/m.
6. Miejski Konserwator Zabytków
ul. Złota 2/20, 20-112 Lublin,
7. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁴⁾

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁵⁾

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające spełnienie obowiązków kierownika budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjni taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

- 1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.
- 2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórkę”.
- 3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).
- 4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
- 5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.