



# PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 2200, fax: +48 81 466 2201  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

AB-BW-III.6740.55.2023

Lublin, dnia 10 sierpnia 2023 r.

.....  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

## DECYZJA NR 559/23

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. 2023. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 16 maja 2023 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany<sup>2)</sup> i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

**ELKABEL INWESTOR sp. z o.o.  
ul. Zemborzycza 112, 20-445 Lublin**

obejmujące:

**budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych jako inwestycji wieloetapowej:**

- **Etap 1 – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 z dwoma garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektroenergetyczną i nisko-prądową (teletechniczną) oraz zewnętrznymi instalacjami: elektryczną WLZ, oświetlenia terenu, studnią kablową – na potrzeby elektromobilności, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elementami zagospodarowania terenu: placem zabaw i miejscem rekreacji, dojazdami, dojściami, zjazdami do garaży podziemnych, parkingiem naziemnym, murami oporowymi i wiatami śmietnikowymi**

- **Etap 2 – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 z dwoma garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektroenergetyczną i nisko-prądową (teletechniczną) oraz zewnętrznymi instalacjami: elektryczną WLZ, oświetlenia terenu, studnią kablową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elementami zagospodarowania terenu: placem zabaw i miejscem rekreacji, dojazdami, dojściami, zjazdem do garażu podziemnego, parkingiem naziemnym, murami oporowymi i wiatami śmietnikowymi**

- **Etap 3 – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3 z dwoma garażami podziemnymi wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektroenergetyczną i nisko-prądową (teletechniczną) oraz zewnętrznymi instalacjami: elektryczną WLZ, oświetlenia terenu, studnią kablową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elementami zagospodarowania terenu: placem zabaw i miejscem rekreacji, dojazdami, dojściami, zjazdem do garażu podziemnego, parkingiem naziemnym, murami oporowymi i wiatami śmietnikowymi**

**na działce nr 23/3 (obręb 70-Węglinek, arkusz 3) przy ul. Kwarcowej w Lublinie**

kategoria obiektów – XIII

projekt budowlany opracowany przez: mgr inż. arch. ....

upr. bud. nr 46/LOIA/08 w specjalności: architektonicznej, członek izby sam. zawod.: LB-0197

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:



- a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- b) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
- c) odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,
- d) roboty budowlane należy realizować zgodnie z ustaleniami decyzji z dnia 5 kwietnia 2023 r., znak: OŚ-OD-I.6220.17.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych przez czas trwania budowy,

3. Terminy rozbiórki:

1) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem budowy,

4. Szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

a) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. 2001. 138. 1554 t.j.).

5. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 1 - Etap 1, należy zrealizować inwestycję drogową zgodnie z umową Nr 263/ZDM/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. zawartą pomiędzy inwestorami a Gminą Lublin reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie – w zakresie Etapu I,

b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 2 – Etap 2, należy zrealizować inwestycję drogową zgodnie z ww. umową – w zakresie Etapu II,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane<sup>3)</sup>.

#### UZASADNIENIE

W dniu 16 maja 2023 r. inwestor złożył wniosek, uzupełniony w dniu 29 maja 2023 r. o udzielenie przedmiotowego pozwolenia na budowę na działce 23/3 (obręb 70-Węglinek, arkusz 3) przy ul. Kwarcowej w Lublinie oraz złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania ww. działką na cele budowlane.

Na podstawie projektu zagospodarowania terenu tj. usytuowania projektowanych obiektów wobec granic działki inwestora i obiektów na sąsiednich działkach organ ustalił, że projektowana inwestycja nie oddziałuje na sąsiednie działki. Właściciele działki inwestycyjnej są stronami postępowania w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane.

Zawiadomieniem z dnia 6 czerwca 2023 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony nie wniosły uwag.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2023 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej, w terminie do 4 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia.

Inwestor złożył uzupełnienie dokumentacji w dniu 19 lipca 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 lipca 2023 r. powiadomiono strony o uzupełnieniu dokumentacji budowlanej, o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony nie wniosły uwag.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ sprawdza zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w tym posiadanie opinii i uzgodnień, informacji bioz, kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy Prawo budowlane, wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby uprawnione w okresie ważności ww. zaświadczeń na dzień opracowania i sprawdzenia projektu.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały sporządzone i sprawdzone przez osoby uprawnione w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego. Projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej.



Decyzją z dnia 30 czerwca 2023 r. znak: GD-RO-II.6125.87.2023 Prezydent Miasta Lublin zezwolił na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntu na działce inwestycyjnej.

Działka objęta opracowaniem przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II (Uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miasta Lublin z dnia 26 września 2002 r.) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M2 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1, nr 2, nr 3, z garażami podziemnymi - odpowiednio Etap 1, Etap 2, Etap 3. Budynki będą posiadały 7 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną.

W projekcie wykazano spełnienie wymogów w zakresie zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne - zapewniono dostępność dla osób niepełnosprawnych do budynków i urządzeń z nim związanych. W każdym z budynków zaprojektowano po 1 mieszkanie przystosowanym dla osób niepełnosprawnych oraz zaprojektowano 5 miejsc parkingowych, z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

Projekt sporządzono zgodnie z ustaleniami ww. planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie: funkcji budynku, usytuowania budynku, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i terenów zieleni, zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, zapewnienia terenów zieleni ogólnodostępnej.

W projekcie zagospodarowania terenu wykazano spełnienie wymagań §: 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 29, 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022. 1225 t.j.).

Na realizację połączenia komunikacyjnego z istniejącą drogą publiczną inwestorzy zawarli z Gminą Lublin – Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie umowę Nr 263/ZDM/23 z dnia 28 czerwca 2023 r.

Dla terenu objętego opracowaniem została wydana decyzja z dnia 5 kwietnia 2023 r., znak: OŚ-OD-I.6220.17.2023 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Wykazano zgodność inwestycji z ww. decyzją środowiskową.

Projekt zawiera informację bioz, został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz do spraw sanitarno-higienicznych i jest kompletny – wykonany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022. 1679 t.j.).

Wobec wykazania przez inwestora posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz spełnienia wymagań art. 34 i art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, orzeczono jak w sentencji.

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 przed upływem 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  
art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Architektury i Budownictwa

Beata Bielawska

**Otrzymują:**

1. Elkabel Inwestor sp. z o.o., ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin
2. ....



3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....
8. aa  
(adresy w aktach sprawy)

**Do wiadomości:**

1. Wydział Geodezji w/m
2. Wydział Planowania w/m
3. Wydział Podatków w/m
4. Wydział Ochrony Środowiska w/m
5. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin
6. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin, ul. Chopina 5, 20-026 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. 2023. 1094 t.j.)<sup>4)</sup> – nie dotyczy

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. 2023. 1094 t.j.)<sup>5)</sup>

**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 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, lokomotywnie, 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 „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. 2023. 1094 t.j.).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.