



# 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.6740.8.2022

Lublin, dnia 27 czerwca 2022 r.

## DECYZJA NR 556/22

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 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 25 stycznia 2022 r.

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

dla:

**IMMOBILIA POLSKA GROUP SP. Z O.O.**

**ul. Spokojna 2/U3,**

**20-074 Lublin**

obejmujące:

**budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych - budynek A (etap I) i budynek B (etap II) z garażami podziemnymi z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym, wentylacji mechanicznej, elektryczną i teletechniczną; instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczną z agregatem prądowoczym i teletechniczną wraz z zagospodarowaniem terenu: dojazdami, dojazdem z drogą przeciwpożarową, miejscami postojowymi, murami oporowymi, elementami małej architektury i placem zabaw na działkach 216/7; 217/1; 217/2; 217/3 (obręb 6, arkusz 10) przy ul. Kameralnej w Lublinie**

*katgoria obiektu - XIII*

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

upr. bud. nr ... w specjalności: architektonicznej

członek izby sam. zawod.: ....

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.
- b) przed zgłoszeniem rozpoczęcia robót budowlanych, należy przebudować trasę sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej kolidujących z terenem inwestycji na podstawie procedury określonej w ustawie Prawo budowlane (zgodnie z protokołem narady koordynacyjnej z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu, znak sprawy: GD-DP.6630.421.2022)

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

3. Terminy rozbiórki:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem budowy

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie :



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. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554).

5. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego z budynków:

- lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 r., należy wykonać połączenie komunikacyjne zgodnie z umową nr 129/ZDM/22 z dnia 6 kwietnia 2022 r. zawartą pomiędzy inwestorem a Gminą Lublin reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie

- należy wykonać przyłączenia budynku do sieci

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 25 stycznia 2022 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych - budynek A (etap I) i budynek B (etap II) z garażami podziemnymi z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym, wentylacji mechanicznej, elektryczną i teletechniczną; instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczną z agregatem prądotwórczym i teletechniczną wraz z zagospodarowaniem terenu: dojściami, dojazdem z drogą przeciwpożarową, miejscami postojowymi, murami oporowymi i elementami małej architektury, placem zabaw na działkach 216/7; 217/1; 217/2; 217/3 (obręb 6, arkusz 10) przy ul. Kameralnej w Lublinie.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na obszarze objętym uchwałą nr 324/IX/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 5 września 2019 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru C – położonego w rejonie ul. Kameralnej.

Organ ustalił obszar oddziaływania inwestycji na podstawie projektu zagospodarowania terenu – usytuowania projektowanych obiektów wobec granic działki i obiektów na sąsiednich działkach. W obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się sąsiednie działki o nr: 18/2, 216/2, 216/20 (obręb 3, arkusz 6).

Zawiadomieniem z dnia 8 lutego 2022 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 wniosły uwagi.

Postanowieniem z dnia 1 marca 2022 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej w terminie do trzech miesięcy od daty odbioru pisma, czyli do dnia 2 czerwca 2022 r. Na wniosek inwestora z dnia 1 czerwca 2022 r. postanowieniem z dnia 7 czerwca 2022 r. przedłużono termin na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30 czerwca 2022 r.

Inwestor złożył uzupełnioną dokumentację w dniu 6 czerwca 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2022 r. powiadomiono strony o uzupełnieniu braków oraz o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Strony nie wniosły uwag.

Inwestor ponownie złożył uzupełnienie dokumentacji w dniu 23 czerwca 2022 r. załączając protokół z narady koordynacyjnej zakończonej w dniu 21 czerwca 2022 r., znak sprawy: GD-DP.6630.421.2022, uzgadniający usytuowanie projektowanej przebudowy sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej w związku z usunięciem kolizji z projektowanymi budynkami oraz w dniu 27 czerwca 2022 r. załączając ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ odstąpił od ponownego zawiadomienia stron postępowania o wpłynięciu powyższych uzupełnień, ponieważ załączone ww. dokumenty nie zmieniły przedstawionych uprzednio rozwiązań projektowych i nie wpływają na nieruchomości stron postępowania.



Po przeanalizowaniu dokumentacji projektowej stwierdzono sporządzenie i sprawdzenie projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego przez osoby uprawnione w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego. Osoby te złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz sporządzona została informacja bioz. Projekt budowlany sporządzono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie rodzaju zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów. Działka położona jest w obszarze 1U/MW. Projekt zagospodarowania terenu spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022.1225) Projekt jest kompletny – wykonany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020.1609 ze zm.).

Dla przedmiotowej inwestycji wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24 maja 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.17.2022 orzekająca o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców w zakresie warunków sanitarnohigienicznych oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Wobec wykazania przez inwestora posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz spełnienia wymagań art. 35 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 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:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 425 zł dnia 27 stycznia 2022 r. - przelew zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

.....  
(pieczęć okrągła)

#### **Otrzymują:**

- 1     Immobilia Polska Group sp. z o. o.  
      ul. Spokojna 2/U3, 20-074 Lublin
- 2     „Otex” sp. z o. o.  
      ul. Łęczyńska 51, 20-313 Lublin



- 3 Gmina Lublin reprezentowana przez Wydział Gospodarowania Mieniem w/m  
4 aa

**Do wiadomości:**

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
3. Wydział Podatków w/m,
4. PINB miasta Lublin  
20-026 Lublin, ul. Fryderyka Chopina 5,
5. Wydział Planowania w/m,
6. Wydział Ochrony Środowiska w/m

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 2022.1029).<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. z 2022.1029).<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 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 (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 „rozbiórke”.

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.

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.