



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

AB-BU-II.6740.1.33.2021

Lublin, dnia 24 listopada 2022 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 1041 /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 2022 r., poz. 2000 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 22 listopada 2021 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

JBU sp. z o.o. s.k.
ul. F. Chopina 11, 20-026 Lublin

obejmujące:

budowę budynku biurowo-handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu tj.: utwardzeniami, dojazdami i dojazdami do budynku, miejscami postojowymi, elementami małej architektury i drogą wewnętrzną; instalacjami wewnętrznymi: hydroforową, wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacji, klimatyzacji, elektryczną i teletechniczną; instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną;

na działkach o nr ew.: 7/1 i 7/2 (obręb 40, arkusz 1) przy ul. Gęsiej w Lublinie

kategoria obiektu - XVI, XVII

projekt budowlany opracowany przez:

mgr inż. arch. ... ,

upr. bud. nr 2657/Lb/94 w specjalności: architektonicznej

członek izby sam. zawod.: LB-0078

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:²⁾
 - a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
 - b) odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,
 - c) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
 - d) zapewnić warunki bhp zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - e) roboty budowlane realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji orzekającej o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29 lipca 2022 r., znak: OŚ-OD-I.6220.56.2022,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas prowadzenia robót budowlanych,
3. Terminy rozbiórki:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem robót budowlanych,
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 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), wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz art. 93 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 r. poz. 1029 ze zm.)³⁾.

UZASADNIENIE

W dniu 22 listopada 2021 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek JBU sp. z o.o. s.k., w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę budynku biurowo-handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ew.: 7/1 i 7/2 (obręb 40, arkusz 1) przy ul. Gęsiej w Lublinie.

Pismem z dnia 10 grudnia 2021 r., zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o jego wszczęciu.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin zobowiązał inwestora postanowieniem z dnia 23 grudnia 2021 r., do uzupełnienia braków i nieprawidłowości w złożonym projekcie budowlanym w terminie do trzech miesięcy od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 27 grudnia 2021 r. Graniczny termin na uzupełnienie przypadł na dzień 27 marca 2022 r.

W dniu 17 marca 2022 r., pełnomocnik inwestora złożył pismo z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji budowlanej o 6 miesięcy tj. do dnia 27 września 2022 r. Postanowieniem z dnia 21 marca 2022 r. przedłużono ww. termin zgodnie z wnioskiem inwestora.

W dniu 27 września 2022 r. inwestor ponownie zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu uzupełnień o jeden miesiąc tj. do 27 października 2022 r. Tutejszy organ przedłużył ww. termin zgodnie z wnioskiem Inwestora.

W dniu 25 października 2022 r. wpłynęły uzupełnienia, w wyniku których usunięto wszystkie braki i niezgodności w przedłożonej dokumentacji projektowej a także przedłożono decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych dla planowanej inwestycji.

Pismem z dnia 27 października 2022 r. zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o uzupełnieniu braków w dokumentacji projektowej. Żadna ze stron nie wniosła uwag.

Planowana inwestycja jako przedsięwzięcie polegające na budowie budynku biurowo-handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 7/1 i 7/2 przy ul. Gęsiej w Lublinie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym w dniu 29 lipca 2022 r. została wydana decyzja środowiskowa znak: OŚ-OD-I.6220.56.2022 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz określająca istotne warunki korzystania w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że projekt budowlany jest kompletny i zawiera wymaganą informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego. Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy. Projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnohigienicznych. Planowana inwestycja jest również zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem



zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – cz. II (Uchwała nr 951/XXXVII/2014 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 16 stycznia 2014 r., Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 lutego 2014 r., poz. 732) oraz decyzją środowiskową z dnia 29 lipca 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.56.2022.

Wobec braku zastrzeżeń stron i 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:

Pobrano opłatę skarbową przelewem bankowym w wys. 539,00 zł dnia 22.11.2021 r. na rachunek bankowy nr 951240 2092 9329 9200 0620 0000.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa
Magdalena Zbiciak

Otrzymują:

1. JBU sp. z o.o. s.k.,
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości, P. ... ,
których dotyczy planowana inwestycja P. ... ,
zgodnie z ewidencją gruntów: P. ... ,
Interbud–Lublin S.A., P. ... ,
Lemar R.L.E. Leśniak s. j. , P. ... ,
Agata s.a., P. ... ,
Bricoman sp. z o.o., P. ... ,
Blue Estate sp. z o.o., P. ... ,
McDonald's Polska sp. z o.o., P. ... ,
Bank Spółdzielczy w Księżpolu, "NRC" sp z o.o.,
ICE Lublin sp. z o.o. GĘSIA PARK sp z o.o.,
P. ... , BILLENNIUM CAMPUS sp z o.o.,
P. ... , JBU sp. z o.o.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Wydział Podatków w/m,
3. Wydział Planowania w/m,
4. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
5. Wydział Ochrony Środowiska w/m,
6. Wydział Energii i Klimatu w/m,
7. PINB miasta Lublin
ul. Fryderyka 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. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).⁴⁾ – 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 r. poz. 1029 ze 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 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 „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.