



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-BW-III.6740.34.2023

Lublin, dnia 23 maja 2023 r.

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

DECYZJA NR 340/23

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 budowę¹⁾ z dnia 14 marca 2023 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

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

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi, z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektroenergetyczną i niskoprądową oraz zewnętrznymi instalacjami: elektryczną, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz elementami zagospodarowania terenu: placem zabaw, dojazdami, dojazdami i murami oporowym, na działce nr: 63 (obręb 6-Czechówka Górna Kolonia, arkusz 3) przy ul. Edwarda Wojtasa w Lublinie

kategoria obiektu – 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:

- teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
- odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,
- roboty budowlane należy realizować zgodnie z ustaleniami decyzji z dnia 15 lutego 2023 r., znak: OŚ-OD-I.6220.164.2022 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. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, należy zrealizować inwestycję drogową zgodnie z umową Nr 157/ZDM/23 z dnia 12 kwietnia 2023 r. zawartą pomiędzy inwestorem a Gminą Lublin reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, 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 14 marca 2023 r. inwestor złożył wniosek o udzielenie przedmiotowego pozwolenia na budowę na działce nr 63 (obręb 6-Czechówka Górna Kolonia, arkusz 3) przy ul. Edwarda Wojtasa w Lublinie oraz złożył oświadczenie o posiadany prawie do dysponowania ww. działką na cele budowlane.

Na podstawie projektu zagospodarowania terenu tj. usytuowania projektowanych obiektów wobec granic działek inwestora i obiektów na sąsiednich działkach organ ustalił, że projektowana inwestycja oddziałuje na sąsiednią działkę nr 38/15 (obręb 6-Czechówka Górna Kolonia, arkusz 3). Właściciele działki inwestycyjnej i sąsiedniej są stronami postępowania w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane.



Zawiadomieniem z dnia 29 marca 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.

W dniu 6 kwietnia 2023 r. p., pełnomocnik GDL sp z o.o. sp. k., ul. Nałęczowska 30, 20-701 Lublin, będącej stroną w ww. postępowaniu, zapoznał się z aktami sprawy.

Strony nie wniosły uwag.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2023 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej, w terminie do 3 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia.

W dniu 19 kwietnia 2023 r. złożono pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora przez p. oraz przez p.

Inwestor złożył uzupełnienie dokumentacji w dniu 25 kwietnia 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 8 maja 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 9 marca 2023 r. znak: GD-RO-II.6125.38.2023 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 III (Uchwała Nr 1119/XXXVI/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 3 marca 2022 r.) pod tereny zabudowy mieszkaniowej 1MW/U z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową o intensywności zabudowy nie więcej niż 5 i powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z czterema garażami podziemnymi, który będzie posiadał 8 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne. W budynku zaprojektowano 202 lokale mieszkalne, 215 miejsc parkingowych w garażu podziemnym w tym 9 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla niepełnosprawnych.

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 budynku i urządzeń z nim związanych, zaprojektowano 1 mieszkanie przystosowane dla osoby niepełnosprawnej oraz zaprojektowano 1 miejsce parkingowe, z którego mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

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

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.), w tym na dodatkowych rysunkach wykonano analizę wykazującą zapewnienie minimalnego czasu nasłonecznienia i nie przesłaniania dla budynku projektowanego i budynku na sąsiedniej działce nr 38/15, dla którego wydano pozwolenie na budowę decyzją nr 197/23 z dnia 28 marca 2023 r. znak: AB-BW-III.6740.75.2022.



Na realizację połączenia komunikacyjnego z istniejącą drogą publiczną inwestor zawarł z Gminą Lublin – Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie umowę Nr 157/ZDM/23 z dnia 12 kwietnia 2023 r.

Dla terenu objętego opracowaniem została wydana decyzja z dnia z dnia 15 lutego 2023 r., znak: OS-OD-I.6220.164.2022 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 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
art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej

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

.....
(pieczęć okrągła)

Otrzymują:

1. Elkabel Inwestor sp. z o.o., ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin
pełnomocnik:.....
2. GDL sp. z o.o. sp. k., ul. Nałęczowska 30, 20-701 Lublin
pełnomocnik:
3. aa

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. 2022. 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. 2022. 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, 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 „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. 2022.1029).

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.