



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.6740.19.2022

Lublin, dnia 23 czerwca 2022 r.

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

DECYZJA NR 542 / 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 budowę¹⁾ z dnia 09 marca 2022 r.

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

dla:

**Edwarda Leńczuka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo
Produkcyjno-Handlowe Orion Edward Leńczuk
ul. Spokojna 2, 20-074 Lublin**

obejmujące:

zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych w realizacji wieloetapowej:

etap I - budynek N1 z dwoma parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, hydrantową, przeciwpożarową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową z separatorem w garażu podziemnym, wentylacją mechaniczną, wentylacją przeciwpożarową, c.o., elektroenergetyczną z rozdzielniami, teletechniczną oraz instalacjami zewnętrznymi: elektryczną oświetlenia terenu, kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, kanalizacją kablową na potrzeby elektromobilności, elektryczne kablowe linie zasilające - w/z, dojściami i drogą dojazdową, wjazdem do garażu z murem oporowym, miejscami postojowymi, schodami terenowymi, miejscem rekreacji na terenie inwestycji;

etap II - budynki N2 i N3 z czterema parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, hydrantową, przeciwpożarową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową z separatorem w garażu podziemnym, wentylacją mechaniczną, wentylacją przeciwpożarową, c.o., elektroenergetyczną z rozdzielniami, teletechniczną oraz instalacjami zewnętrznymi: elektryczną oświetlenia terenu, elektryczne kablowe linie zasilające - w/z, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową, dojściami i wjazdami do garaży z murami oporowymi, placem zabaw i miejscem rekreacji na terenie inwestycji;

etap III - budynki N4 i N5 z usługami w parterach z trzema parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, hydrantową, przeciwpożarową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową z separatorem w garażu podziemnym, wentylacją mechaniczną, wentylacją przeciwpożarową, c.o., elektroenergetyczną z rozdzielniami, teletechniczną oraz instalacjami



zewnątrznymi: elektryczną oświetlenia terenu, elektryczne kablone linie zasilające - w/z, wodociągową ze zbiornikiem przeciwpożarowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, fontanną, śmietnikiem, miejscami postojowymi, dojazdami i wjazdem do garaży z murem oporowym, placem zabaw i miejscem rekreacji na terenie inwestycji;

etap IV - budynek N6 z parkingiem podziemny wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, hydrantową, przeciwpożarową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową z separatorem w garażu podziemnym, wentylacją mechaniczną, wentylacją przeciwpożarową, c.o., elektroenergetyczną z rozdzielniami, teletechniczną oraz instalacjami zewnętrznymi: elektryczną oświetlenia terenu, elektryczne kablone linie zasilające - w/z, kanalizacji deszczowej, z dojazdami i drogą dojazdową z murem oporowym, na terenie inwestycji;

etap V - budynki: N7A, N7B, N7C i N7D z parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową z separatorem w garażu podziemnym, wentylacją mechaniczną, wentylacją przeciwpożarową, c.o., elektroenergetyczną z rozdzielniami, teletechniczną oraz instalacjami zewnętrznymi: elektryczną oświetlenia terenu, elektryczne kablone linie zasilające - w/z, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi, dojazdami i dojazdami z murem oporowym na terenie inwestycji;

na działkach nr: 12/8, 10/11, 10/8, 10/14, 9/11 i 8/4 (arkusz 9, obręb 24) przy ul. Narcyzowej i Migdałowej w Lublinie.

kategoria obiektu - XIII

projekt budowlany opracowany przez: mgr inż. arch.

upr. bud. nr 92/LBOKK/2012 w specjalności: architektonicznej, członek izby sam. zawod.:LB-0238

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) roboty budowlane prowadzić zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 kwietnia 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.170.2021.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych do czasu trwania budowy.
3. Terminy rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych - przed zakończeniem budowy.
4. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r., należy wykonać połączenie komunikacyjne z istniejącą drogą publiczną, zgodnie z umową Nr 249/ZDM/22 z dnia 8 czerwca 2022 r. zawartą pomiędzy inwestorem a Gminą Lublin reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie oraz 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 budowlane³⁾.

UZASADNIENIE

W dniu 9 marca 2022 r. inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w realizacji wieloetapowej: - etap I obejmujący budynek N1 z dwoma parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, - etap II



obejmujący budynek N2 i N3 wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, - etap III obejmujący budynek N4 i N5 wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, - etap IV obejmujący budynek N6 wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, - etap V obejmujący budynek N7A, N7B, N7C, N7D wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, miejscami rekreacji, placem zabaw, śmietnikiem, fontanną, zbiornikiem p.poż., wraz ze stojakami na rowery, dojazdami i drogą dojazdową z murem oporowym, miejscami postojowymi na terenie inwestycji obejmującej działki: 12/8, 10/11, 10/8, 10/14, 9/11 i 8/4 (arkusz 9, obręb 24) przy ul. Narcyzowej i Migdałowej w Lublinie.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania w/w działkami na cele budowlane. Decyzją z dnia 17 marca 2022 r. znak: GD-RO-II.6125.41.2022 Prezydent Miasta Lublin zezwolił na wyłączenie powyższych gruntów z produkcji rolniczej. Inwestor przedłożył decyzję z dnia 20 kwietnia 2022 r., znak: OŚ-OD-I.6220.170.2021 Wydziału Ochrony Środowiska, orzekająca o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla powyższego przedsięwzięcia.

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 działki nr: 9/1, 10/1, 9/2, 7. Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane właściciel działki objętej zainwestowaniem oraz działek znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji są stronami postępowania. Zawiadomieniem z dnia 29 marca 2022 r. powiadomiono strony 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 8 lutego 2022r. z dokumentami sprawy zapoznali się właściciele działek nr 9/2 i nr 7. Strony nie wniosły uwag.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2022 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej, w terminie do 2 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia.

Inwestor w terminie tj. w dniu 27 maja 2022 r. oraz 8 czerwca 2022r. złożył uzupełnioną dokumentację. Składając w/w uzupełnienie inwestor rozszerzył wniosek o 5 etap obejmujący budynki wielorodzinne N7A, N7B, N7C, N7D wraz z infrastrukturą, projekt został rozbudowany o w/w zakres. Ponownie w dniu 9 czerwca zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w terminie 3 dni od dnia otrzymanego zawiadomienia. Strony nie wniosły uwag.

Po ponownym sprawdzeniu dokumentacji budowlanej stwierdzono, że inwestor usunął wszystkie braki wskazane w postanowieniu.

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

Powyższa inwestycja znajduje się w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I (uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie) symbolem M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz część inwestycji znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 2MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (uchwała Rady Miasta Lublin Nr 530/XX/2016).

Po przeanalizowaniu dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, stwierdzono sporządzenie i sprawdzenie projektu przez osoby uprawnione w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego, które złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz sporządzenie informacji bioz.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzono zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, spadków dachów, zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

Projekt zagospodarowania terenu spełnia wymogi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022.1225 t.j.) w zakresie: zapewnienia dojazdu i dojazdu do drogi publicznej (§ 14), usytuowania budynku (§ 12), miejsc parkingowych (§ 19, § 20, § 21), placu zabaw (§ 40), miejsca do gromadzenia odpadów stałych (§ 22, § 23), zapewnienia dojeżdż i dostępu dla osób niepełnosprawnych (§ 16), nie odprowadzania wód opadowych na tereny



sąsiednich działek (§ 28, § 29), zapewnienia naturalnego oświetlenia (§ 13) pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku projektowanym i w sąsiednich budynkach, zapewnienie czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych (§ 60) w budynku projektowanym i w projektowanych sąsiednich budynkach mieszkalnych.

Inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji środowiskowej.

Projekt posiada uzgodnienia w zakresie sanitarnohigienicznym i p.poż. oraz jest kompletny.

Wobec wykazania 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 538,00 zł dnia 23.03.2022 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 (strony postępowania):

1. Edward Leńczuk
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Orion" Edward Leńczuk, ul. Spokojna 2, 20-074 Lublin
2. LALAK DEVELOPMENT sp. z o.o., ul. Diamentowa 2, 20-447 Lublin
3.
4.
5.
6.
7.
8. 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. Wydział Gospodarowania Mieniem
7. 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 r. poz. 1029 t.j.).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, t.j.).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 włącznie), 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.

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.