



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.6740.57.2023

Lublin, dnia 13 grudnia 2023 r.

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

DECYZJA NR 911/23

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 2 czerwca 2023 r.

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

dla:

**Murapol Real Estate S. A.
ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała**

obejmujące:

budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, teletechniczną, wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o., wentylacji mechanicznej i instalacjami zewnętrznymi: oświetlenia terenu, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, zagospodarowaniem i ukształtowaniem terenu oraz drogami wewnętrznymi z miejscami parkingowymi,

na działkach nr: 3/19, 3/20, 3/16, 2/2, (obręb 42 – Wiktoryn, arkusz 10) przy Al. Spółdzielczości Pracy 47, 47a, 47b w Lublinie.

katgoria obiektu - XIII

projekt budowlany opracowany przez: mgr inż. arch.....
upr. bud. nr 15/SLOOK/18 w specjalności architektonicznej
członek izby sam. zawod.: SL - 1947

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) 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 warunkami zawartymi w decyzji z dnia 9 października 2023 r., znak: OŚ-OD-I.6220.30.2023,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas trwania budowy
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem budowy
 - 2) terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – przed rozpoczęciem budowy, zgodnie z decyzją nr 430/23 z dnia 28 czerwca 2023 r., znak: AB-ZA-I.6741.30.2023; zgłoszeniem z dnia 3 października 2023 r., znak: AB-ID-I.6743.97.2023
4. Szczegółowe 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. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554)



5. Przed oddaniem pierwszego z budynków do użytkowania lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2028 r. należy zrealizować połączenie komunikacyjne zgodnie z umową nr 420/ZDM/23 z dnia 16 października 2023 r. między inwestorem a Gminą Lublin, reprezentowaną przez Zarząd 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 2 czerwca 2023 r. inwestor Murapol Real Estate S. A., ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała, złożył wniosek o udzielenie ww. pozwolenia na budowę na działkach nr: 3/19, 3/20, 3/16, 2/2, (obręb 42 – Wiktoryn, arkusz 10) przy Al. Spółdzielczości Pracy 47, 47a, 47b w Lublinie, złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane oraz pełnomocnictwo udzielone Panu

Organ ustalił, że w obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się sąsiednie działki nr: 29/2 (obręb 42 – Wiktoryn, arkusz 10) przy ul. Magnoliowej 2 oraz nr: 3/14, 3/12, 3/15, 3/11 (obręb 42 – Wiktoryn, arkusz 10) przy ul. Bazylianówka 48c, 48b, 48d, 48a. Pismem z dnia 6 czerwca 2023 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. W dniu 15 czerwca 2023 r. Inwestor uzupełnił wniosek.

Zawiadomieniem z dnia 22 czerwca 2023 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W dniach 29 czerwca 2023 r., 4 lipca 2023 r. i 7 lipca 2023 r. strony zapoznały się z aktami sprawy. W dniu 5 lipca 2023 r. Pan złożył sprzeciw na przeprowadzenie instalacji ciepłowniczej przez działkę nr 3/12, której jest właścicielem. Postanowieniem z dnia 7 lipca 2023 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków i nieprawidłowości w dokumentacji budowlanej, w terminie do 6 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia. W dniu 6 listopada 2023 r. inwestor złożył uzupełnienie dokumentów. Zawiadomieniem z dnia 20 listopada 2023 r. zawiadomiono strony o uzupełnieniu dokumentacji budowlanej oraz o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W dniach 24 i 29 listopada 2023 r. strony zapoznały się z aktami sprawy. Strony nie wniosły uwag.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy al. Spółdzielczości Pracy 47, 47a, 47b w Lublinie. W budynkach przewidziano funkcję mieszkaniową. Łącznie zaprojektowano 332 lokale mieszkalne. Zapewniono 356 miejsc postojowych (258 miejsc postojowych w garażach podziemnych, 98 miejsc postojowych na terenie inwestycji).

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 w/w zaświadczeń na dzień opracowania i sprawdzenia projektu.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 1201/XL/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2022 r. Możliwość obsługi komunikacyjnej ww. inwestycji jest określona umową 420/ZDM/23 z dnia 16 października 2023 r. między inwestorem a Gminą Lublin, reprezentowaną przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, dotyczącą przebudowy wschodniej jezdni drogi wojewódzkiej nr 835 – Al. Spółdzielczości Pracy. Decyzją nr 430/23 z dnia 28 czerwca 2023 r., znak: AB-ZA-I.6741.30.2023 zezwolono na rozbiórkę istniejącej zabudowy na działkach inwestycyjnych nr: 4/2, 2/2, 3/19, 3/20 i 3/16 (obręb 42 – Wiktoryn, arkusz 10) przy Al. Spółdzielczości Pracy 47, 47a, 47b w Lublinie. Decyzją z dnia 9 października 2023 r., znak: OŚ-OD-I.6220.30.2023 stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji i określono warunki realizacji inwestycji; projekt spełnia wymogi ww. decyzji. Pismem z dnia 20 września 2023 r. inwestor uzgodnił przebudowę sieci telekomunikacyjnej z Orange Polska S.A., al. Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa,



Inwestor uwzględniając uwagi strony, przeprojektował trasę przyłącza c.o. - rezygnując z przebiegu przez działkę nr 3/12.

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 dojścia i dojazdu do drogi publicznej (§ 14), usytuowania budynku (§ 12), zapewnienia dojść i dostępu dla osób niepełnosprawnych (§ 16), usytuowanie placu zabaw (§ 40), usytuowania miejsc parkingowych (§ 19, § 21), usytuowanie miejsc do gromadzenia odpadów stałych (§ 23), nie odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek (§ 29), zapewnienia światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§ 13) oraz zapewnienie czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych (§ 60) i placu zabaw (§ 40).

W projekcie wykazano spełnienie wymogów art. 5 ust. 1 pkt 4 i pkt 4a oraz art. 34 ust. 3 pkt 2h i 2i ustawy Prawo budowlane, w zakresie zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. 2012.1169 oraz Dz. U. 2018.1217), w tym osoby starsze - opisano dostępność dla osób niepełnosprawnych, zapewniono udział i zawarto informację o udziale lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych – łącznie zaprojektowano 11 mieszkań przystosowanych dla osób niepełnosprawnych w dwóch budynkach. Zapewniono 14 stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych (co stanowi 4 % wszystkich miejsc postojowych). 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. Projekt sporządzono zgodnie z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie funkcji budynku, wysokości budynku, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz zapewnienia miejsc postojowych.

Projekt zawiera informację bioz, został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz warunków sanitarnohigienicznych i jest kompletny – wykonany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022.1679) oraz spełnia wymogi art. 34 ustawy Prawo budowlane.

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

- zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa
Magdalena Zbiciak

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

.....
(pieczęć okrągła)

**Otrzymują:**

1. Murapol Real Estate S.A., ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko-Biała - działając przez pełnomocnika:
2. Adamiak i Wspólnicy Spółka Komandytowa, ul. Pana Balcera 6/159, 20-631 Lublin
3. Parexbud Dom Plus Sp. z o. o., Sp. k., ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin
4. MUSI Lublin Sp. z o. o., ul. Magnoliowa 2, 20-143 Lublin
5. ADMK Sp. z o. o., ul. Pana Balcera 6/159, 20-631 Lublin
6. Contbus Olszak Sp. Jawna z/s w Lublinie, ul. Kolorowa 4/1 Lublin
7.
(adres w aktach sprawy)
8. a/a

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Wydział Podatków w/m,
3. PINB miasta Lublin, 20-026 Lublin, ul. Fryderyka Chopina 5,
4. Wydział Planowania w/m,
5. Wydział Ochrony Środowiska
6. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 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 2023 r. poz. 1094, ze zm.) - 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 2023 r. poz. 1094, 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjniie 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.