



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.6740.26.2022

Lublin, dnia 28 czerwca 2022 r.

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

DECYZJA NR 561 / 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 07 kwietnia 2022 r., uzupełnionego dnia 25 kwietnia 2022 r.

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

dla:

**OSIEDLE REGATY TBV Sp. z o. o. Sp. K.
20-631 Lublin, ul. Pana Balcera 6B/U8,**

obejmujące:

VIII etap inwestycji - budynki mieszkalne wielorodzinne B8 i B9 z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi: zimnej i ciepłej wody, wody na cele p. poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektrycznymi (w tym korytami kablowymi na potrzeby przyłączenia stacji ładowania pojazdów) i teletechnicznymi; instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami rozsączającymi, kanalizacji sanitarnej, elektrycznymi (w tym kanałami technicznymi na potrzeby zasilania stanowisk postojowych) i oświetlenia terenu oraz zagospodarowaniem terenu: dojściami i dojazdem, drogami wewnętrznymi, zjazdem do garażu podziemnego, stanowiskami postojowymi, schodami zewnętrznymi, chodnikami, murami oporowymi, placem zabaw i miejscem rekreacji, stojakami na rowery, altanami śmietnikowymi

na działce nr 59/9 (obręb 43 – Wrotków, arkusz 33) przy ul. ks. Wincentego Granata w Lublinie

kategoria obiektu - XIII

projekt budowlany opracowany przez:

mgr inż. arch.

upr. bud. nr 1601/Lb/73 w specjalności: architektonicznej

członek izby sam. zawod.: LB-0007

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas trwania budowy
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem budowy
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),



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 7 kwietnia 2022 r. inwestor OSIEDLE REGATY TBV Sp. z o. o. Sp. K. złożył wniosek o udzielenie ww. pozwolenia na budowę na działce nr: 59/9 (obręb 43 - Wrotków, arkusz 33) przy ul. ks. Wincentego Granata w Lublinie oraz złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane. Wezwaniem z dnia 19 kwietnia 2022 r. zobowiązano inwestora do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Inwestor złożył uzupełnienie wniosku dnia 25 kwietnia 2022 r.

Na podstawie projektu zagospodarowania terenu tj. usytuowania projektowanych obiektów wobec granic działki (opracowania) i wobec obiektów na sąsiednich działkach, organ ustalił, że w obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się sąsiednie działki nr: 59/1, 57/17, 57/44, 57/29, 57/22, 57/34 i 59/8. Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane, właściciele działki objętej zainwestowaniem oraz działek znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji są stronami postępowania.

Zawiadomieniem z dnia 29 kwietnia 2022 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. Strony nie wniosły uwag.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2022 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej, w terminie do 2 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia. Inwestor złożył w dniu 7 czerwca 2022 r. uzupełnioną dokumentację budowlaną.

Zawiadomieniem z dnia 13 czerwca 2022 r. powiadomiono strony, że do tuł. Urzędu wpłynęła uzupełniona dokumentacja oraz o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Strony nie wniosły uwag.

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2022 r. zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej, w terminie do 5 miesięcy od dnia otrzymania postanowienia. Inwestor złożył w dniu 23 czerwca 2022 r. uzupełnioną dokumentację budowlaną, o czym pismem z dnia 24 czerwca 2022 r., zawiadomiono strony postępowania. Dokumentację zmieniono w zakresie ilości projektowanych budynków.

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.

Dla przedmiotowej inwestycji ustalono warunki zabudowy decyzją nr 99/18 z dnia 6 marca 2018 r., znak: AB-LA-I.6730.5.2018. Dla terenu objętego opracowaniem została wydana decyzja z dnia 16 września 2016 r., znak: OŚ-OD-I.6220.95.2016 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Wykazano zgodność inwestycji z ww. decyzją środowiskową. Decyzją z dnia 13 maja 2021 r., znak: LU.ZUZ.3.4210.138.2022.KK udzielono OSIEDLE REGATY TBV Sp. z o. o. Sp. K. pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych – zbiorników retencyjno-rozsączających ZB7, ZB8 i ZB9; zlokalizowanych na działce 59/9 (obręb 43 - Wrotków, arkusz 33). Zaświadczeniem z dnia 20 maja 2022 r., znak: GD-RO-II.6125.100.2022 potwierdzono, że grunty na działce nr 59/9 nie wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej.



Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu, jako VIII etapu inwestycji na działce nr 59/9 (obręb 43 - Wrotków, arkusz 33) w Lublinie przy ul. ks. Wincentego Granata. Budynki będą posiadały 6 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną - parking podziemny. Łącznie zaprojektowano 113 lokali mieszkalnych.

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 ustaleniami w/w decyzji o warunkach zabudowy w tym w zakresie: funkcji budynku, usytuowania budynku, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, spadków dachów, zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, placu zabaw, terenów zieleni rekreacyjnej.

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), miejsc parkingowych (§ 19, § 20, § 21), placu zabaw (§ 40), miejsca do gromadzenia odpadów stałych (§ 22, § 23), zapewnienia dojść i dostępu dla osób niepełnosprawnych (§ 16), nie odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek (§ 29), zapewnienia światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§ 13), zapewnienie czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych (§ 60). Projekt zawiera analizę przesłaniania i nasłonecznienia w stosunku do sąsiednich działek i możliwego do realizacji budynku B8 na działce 59/9. W analizie wykazano, że budynek zapewnia dostęp światła dziennego i nasłonecznienie sąsiednich budynków, zgodnie z wymogami § 13 i § 60 warunków technicznych.

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 – w każdym z budynków zaprojektowano 1 mieszkanie przystosowane dla osoby niepełnosprawnej. Dla budynków B8 i B9 zapewniono 8 miejsc parkingowych, z których mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne.

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.2020.1609) 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 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 (strony postępowania):

1. OSIEDLE REGATY TBV Sp. z o. o. Sp. K.
ul. Pana Balcera 6B/U8
20 - 631 Lublin
2.
3.
4. Gmina Lublin - Wydział Gospodarowania Mieniem w/m
5.
6. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. ks. Wincentego Granata 11 w Lublinie
Reprezentowana przez Zarząd:
(adresy w aktach sprawy)
7. 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
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 r. poz. 1029, z późn. 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 2022 r. poz. 1029, z późn. 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.

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.