



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-BW-II.6740.1.93.2016

od dnia ...13 kwietnia 2017r.

KIEROWNIK REFERATU  
ds. budownictwa wielkoskalowego

*Bielawska*  
mgr inż. Beata Bielawska

Lublin, dnia 21 marca 2017 r.

## DECYZJA nr 281/17

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 2016 r., poz. 290 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 2016-09-01

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

**GMINY MIASTA LUBLIN,  
REPREZENTOWANEJ PRZEZ DYREKTORA WYDZIAŁU INWESTYCJI I REMONTÓW  
URZĘDU MIASTA LUBLIN  
20-117 Lublin, ul. Podwałe 3a**

obejmujące:

budowę budynku usługowego wielofunkcyjnego, w skład którego wchodzi: przedszkole, dom kultury, szkoła podstawowa z salą gimnastyczną; z instalacjami wewnętrznymi: gazu, wody, centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji elektrycznych i teletechnicznych; z instalacjami zewnętrznymi i przyłączami: zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z przyłączem, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi i przyłączami, przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji teletechnicznej; zagospodarowanie terenu: budowa placu przedwejściowego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, dojazdów, dojeżdżaczy pieszo-rowerowych, schodów terenowych, ścian oporowych i placu zabaw, elementów zieleni, ogrodzenia terenu, oświetlenia ulicznego i terenu ze słupami; budowę drogi dojazdowej do ul. Berylowej z miejscami postojowymi, oświetleniem ulicznym ze słupami, sieciami kanalizacji deszczowej, wodociągowej, kanalizacji teletechnicznej, przebudową zjazdu i połączeniem ścieżki pieszo-rowerowej w ul. Berylowej  
na działkach nr ew. 18/4, 48/3, 48/9, 48/10, 48/11, 49/1, 49/4, 49/7, 49/9, 50/1, 50/4, 50/7, 50/9, 51/1, 66/3 przy ul. Berylowej/Jantarowej w Lublinie.

kategoria obiektu - IX, VIII, XXII

projekt budowlany opracowany przez:

mgr inż. arch. Michała Otomańskiego upr. bud. nr 43/01/WŁ w specjalności: architektonicznej bez ograniczeń, członek izby sam. zawod.: LO-0207,

Zatwierdzam do wydania  
Wykonawcom

Dyrektor  
Wydziału Inwestycji i Remontów  
*inż. Tadeusz Dziuba*

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:<sup>2)</sup>

a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – na czas budowy<sup>2)</sup>
3. Terminy rozbiórki:
  - 1) istniejących obiektów budowlanych – nieprzewidzianych do dalszego użytkowania<sup>2)</sup>
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem robót budowlanych<sup>2)</sup>
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie <sup>2)</sup>:
  - 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).

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

nr 49/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Berylowej, nr 50/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Berylowej, nr 51/4 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 11, nr 51/5 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 13, nr 51/6 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 15, nr 51/7 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 17, nr 51/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 19

#### **Uzasadnienie:**

W dniu 01.09.2016 r. Gmina Miasta Lublin, reprezentowana przez Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Lublin wystąpiła o pozwolenie na budowę przedmiotowej inwestycji przedkładając dokumenty wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Po sprawdzeniu projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ww. ustawy, postanowieniem z dnia 26.09.2016 r. zobowiązano Inwestora do usunięcia w przedłożonej dokumentacji budowlanej braków i nieprawidłowości. Dokumentacja została uzupełniona z zachowaniem wyznaczonego terminu. Dokonując ponownej weryfikacji projektu stwierdzono, co następuje: Projektowana inwestycja położona jest w terenie dla którego obowiązuje uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II dla obszaru położonego w rejonie ulicy Berylowej (Nr 287/X/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 22 października 2015 r.). Zgodnie z § 9 uchwały działka planowanej szkoły należy do terenu 1UP o funkcji usług publicznych, na którym ustala się lokalizację funkcji oświaty i wychowania. Budynek został usytuowany z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu. Na obszarze zieleni towarzyszącej, oznaczonym na rysunku planu, zaprojektowano urządzenie zieleni w różnej formie z zachowaniem chronionej skarpy. Od strony zabudowy mieszkaniowej usytuowano zieleni izolacyjną w pasie terenu o szerokości 4 m wzdłuż granicy, a cały ten pas zaprojektowano jako biologicznie czynny. Projekt przewiduje w strefie wejścia na teren szkoły realizację placu przed-wejściowego, częściowo wydzielonego jako komunikacja piesza i kołowa, a częściowo jako rekreacja i zieleni zintegrowana z elementami małej architektury stanowiącymi jej dopełnienie. Zgodnie z projektem powierzchnia zabudowy wynosi 40,16% i nie przekracza wskaźnika planu 75%. Projektowany procentowy udział terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki wynosi 29,12% przy dopuszczalnym w planie 15%. Intensywność zabudowy nie przekroczy wskaźnika określonego planie 2,5 i wynosi 1,22. Zaprojektowano budynek 4 – ro kondygnacyjny o zróżnicowanej wysokości, a maksymalna wysokość budynku ponad teren przy najniższym położonym wejściu wynosi 19,20 m, co nie przekracza wysokości 22 m wynikającej z planu. Objęta wnioskiem droga dojazdowa do szkoły należy do terenu 1KDW o przeznaczeniu tereny dróg wewnętrznych. W pasie przewidzianym pod tę drogę zaprojektowano zgodnie z planem miejsca parkingowe, drogi rowerowe, plac nawrotowy, pas zieleni izolacyjnej, wraz z wymaganym udziałem procentowym powierzchni biologicznie czynnej 15% oraz szpalerem drzew. Dla projektowanego budynku zapewniono odpowiednią ilość miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w planie, w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Zaprojektowano również wymaganą ilość miejsc dla rowerów. Uwzględniając wszystkie uwarunkowania wynikające z planu stwierdzono, że projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uznano ponadto, zgodność projektu z wymaganiami ochrony środowiska. Analizując zgodność projektu zagospodarowania z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, uwzględniono postanowienie Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie z dnia 19.09.2016 r. znak WZ.5595.85.2016, którym wyrażono zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w zakresie lokalnego zbliżenia

przekraczającego dopuszczalną odległość drogi pożarowej od ściany zewnętrznej sali gimnastycznej (na długości 12 m) i budynku szkoły (na długości 13 m), wobec wymaganej co najmniej 5m. W wyniku wydanego postanowienia o brakach z dnia 26 września 2016 r. projekt budowlany został uzupełniony o analizy dotyczące spełnienia wymagań § 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) zwanego dalej w.t., w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczeń wynikających z tych przepisów dla nowej zabudowy mogącej powstać zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach sąsiednich. Z § 13 w.t. wynika, że odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, co uważa się za spełnione przy zachowaniu warunków określonych w dalszej części tego przepisu. Analiza zawarta w projekcie wykazała, że w odniesieniu do wszystkich budynków mieszkalnych sąsiadujących z terenem projektowanej szkoły będzie spełniony powyższy przepis, zaś w odniesieniu do nie zabudowanych działek nr ew. 51/5, 50/8 i 49/8 przy uwzględnieniu minimalnej odległości usytuowania budynków od granicy zgodnie z ustaleniami planu (dz. 51/5) lub warunkami technicznymi (dz. 50/8 i 49/8) pomieszczenia w potencjalnych budynkach będą miały zapewnione wymagane naturalne oświetlenie. Zgodnie z § 60 w.t. pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8-16, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7-17. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie tego wymagania co najmniej do jednego pokoju. Analiza spełnienia tego przepisu zawarta w projekcie wykazała, że mimo iż projektowany budynek będzie powodował zacienienie działek i elewacji zachodnich istniejących budynków sąsiednich w oznaczonych w analizie godzinach, w budynkach tych znajdują się pokoje mieszkalne, które będą miały zapewniony wymagany czas nasłonecznienia. Dla potencjalnej zabudowy zgodnej z planem na nie zabudowanych dotychczas działkach nr ew. 51/5, 50/8 i 49/8 będzie również zapewnione nasłonecznienie wymagane § 60 w.t. tj. min. 3 godziny w dniach równonocy. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania stwierdzono ponadto, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a projekt budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, a także zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7. Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy. Do projektu dołączono oświadczenia projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, złożone na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

W toku postępowania, po uzupełnieniu projektu o analizy dotyczące § 13 i 60 w.t. Uznano, że obszar oddziaływania obiektu obejmuje działki: nr ew. nr 49/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Berylowej, nr 50/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Berylowej, nr 51/4 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 11, nr 51/5 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 13, nr 51/6 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 15, nr 51/7 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 17, nr 51/8 obręb Węglinek położoną przy ul. Jantarowej 19 w związku z wpływem projektowanego obiektu na nasłonecznienie pokoi w istniejących budynkach mieszkalnych oraz ograniczenie, jakie będzie wprowadzał obiekt dla potencjalnej zabudowy na działkach dotychczas nie zabudowanych wynikające z warunków § 60 w.t. Zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu. Po zawiadomieniu stron o toczącym się postępowaniu do tego organu wpłynęło pismo właścicielki działki nr ew. 51/8 przy ul. Jantarowej 19, które zawiera następujące zastrzeżenia: przy uchwalaniu planu zagospodarowania, do którego Pani pisała wnioski, nie było informacji, że budynek spowoduje zacienienie działki w godzinach 14.00-17.00, co z kolei spowoduje pogorszenie warunków uprawy roślin i oświetlenia domu, 100 metrowy mur szkoły ciągnący się 8 metrów od ogrodzenia przez 4 sąsiednie działki spowoduje spadek wartości Pani nieruchomości i Pani wnioskuje o zwiększenie odległości szkoły od granicy działki. Rozpatrując zgłoszone uwagi należy stwierdzić, że przepisy ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi nie odnoszą się do ochrony upraw na działkach budowlanych, zaś jak wykazano w projekcie i powołano

w uzasadnieniu decyzji wszystkie sąsiadujące z inwestycją budynki mieszkalne będą miały zapewnić wymagane nasłonecznienie wynikające z warunków technicznych. Poruszone przez stronę zagadnienie ewentualnego spadku wartości działki spowodowanego realizacją inwestycji, nie należy do zakresu działania prawa administracyjnego.

Wobec powyższych uwarunkowań orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
inż. Elżbieta Łukasik

ZASTĘPCA DYREKTORA  
..... Wydziału Architektury i Budownictwa.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



**Otrzymują:**

1. Gmina Miasta Lublin  
Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin  
reprezentowana przez pełnomocnika  
Andrzeja Kusztelaka  
Pracownia Projektowa „PION”  
94-128 Łódź, ul. Gimnastyczna 14
2. Babicz Piotr
3. Haratym Agnieszka
4. Lasek Anna
5. Lasek Marcin
6. Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. św. Jana Kantego  
ul. Bursztynowa 20, 20-576 Lublin
7. Targos Renata  
- adresy osób fizycznych według załączonego wykazu
8. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie  
20-401 Lublin, ul. Krochmalna 13j
9. 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 Gospodarowania Mieniem
6. Wydział Inwestycji i Remontów w/m

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

*art 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej*  
KIEROWNIK REFERATU  
ds. budownictwa wielkoskalowego  
*BBielawska*  
mgr inż. Beata Bielawska

~~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 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>3)</sup>~~

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 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>4)</sup>

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 budowę którego 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). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

-----  
1) Należy wpisać "budowę" lub "rozbiórkę".

2) Niepotrzebne skreślić.

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

4) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

