



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-BU-II.6740.24.2024

Lublin, dnia 4 września 2025 r.

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

DECYZJA NR 647/25

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 2025 r., poz. 418 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 25 marca 2024 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę i rozbiórkę¹⁾**

dla:

**„GRAY INTERNATIONAL” Sp. z o.o.
Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa**

obejmujące:

budowę „Centrale Business Hub” centrum biznesowo-handlowe wraz z domem studenckim i galerią usługową-handlową, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną tj. z wewnętrznymi instalacjami: wentylacji i klimatyzacji, centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz ładowarkami dla samochodów elektrycznych; zewnętrznymi odcinkami: kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym na deszczówkę, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej i oświetleniem terenu oraz zagospodarowaniem terenu: utwardzonymi ciągami pieszymi, urządzonymi placami publicznymi, odcinkami dróg wewnętrznych oraz drogą pożarową, a także niezbędnymi elementami takimi jak: rampy do garaży podziemnych, czerpnię terenową powietrza, pochylniami, balustradami oraz urządzoną zielenią; rozbiórkę 3 budynków oraz istniejących nieczynnych odcinków instalacji zewnętrznych: instalacji wodociągowej i nieczynnych przyłączy wodociągowych, instalacji ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz nieczynnych przyłączy kanalizacji sanitarnej, demontaż linii kablowych nn i zewnętrznych linii zasilających,
na działkach: 23/12, 23/15, 23/21, 23/23, 23/25, 23/27, 32/8, 23/16, 32/3, 47/4 i 32/4 (obr. 22, ark. 7) położonych przy ul. Młyńskiej 11 i 13, ul. Stadionowej 6 i 8, ul. Lubelskiego Lipca '80 i ul. Nadłęcznej w Lublinie

kategoria obiektu - XVI, XVII, IX

projekt budowlany opracowany przez: dr hab. inż. arch. (...)

upr. bud. nr 2402/Lb/85 w specjalności: architektonicznej, członek izby sam. zawod.: MA-2938

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,



- b) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
 - c) odpady budowlane zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,
 - d) zapewnić warunki bhp zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - e) roboty budowlane należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji orzekającej o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.10.2024 r., znak: OŚ-OD-I.6220.51.2024,
 - f) należy zrealizować połączenie komunikacyjne, na realizację którego zawarto z Gminą Lublin umowę Nr 66/ZDTM/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r., w terminach określonych w umowie,
 - g) należy zrealizować budowę linii kablowej WN 110 kV wraz z kanalizacją teletechniczną oraz rozbiórkę napowietrznej linii WN 110 kV zgodnie z decyzjami nr 16/25 z dnia 31 marca 2025 r., znak: IF-I.7840.2.17.2024.DS oraz nr 570/25 z dnia 4 sierpnia 2025 r., znak: AB-ID-I.6740.126.2024.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – *przez czas trwania robót budowlanych*;
3. Terminy rozbiórki:
- a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – istniejący budynek usługowo-techniczny, magazynowo-techniczny, techniczny i komin stalowy należy rozebrać przed rozpoczęciem budowy w oparciu o decyzję nr 921/13 z dnia 31.07.2013 r. udzielającą pozwolenia na rozbiórkę w. obiektów,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych – *przed zakończeniem robót budowlanych*.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- a) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a 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 i art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz art. 93 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.)³⁾.

UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2024 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek spółki „GRAY INTERNATIONAL” Sp. z o.o. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę „Centrale Business Hub” centrum biznesowo-handlowego wraz z domem studenckim i galerią usługowo-handlową, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną z wewnętrznymi instalacjami wentylacji i klimatyzacji, centralnego ogrzewania, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz zagospodarowaniem terenu z zewnętrznymi odcinkami kanalizacji deszczowej i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. nr 23/12, 23/15, 23/21, 23/23, 23/25, 23/27, 32/8, 23/16, 32/3, 47/4 i 32/4 (obr. nr 22, ark. 7) przy ul. Młyńskiej 11 i 13, ul. Stadionowej 6 i 8, ul. Lubelskiego Lipca '80 i ul. Nadłęcznej w Lublinie.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2024 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku oraz uiszczenia opłaty skarbowej za pozwolenie na budowę. W dniu 10 kwietnia 2024 r. wpłynęły uzupełnienia do wniosku wraz z kopią potwierdzenia wniesionej opłaty skarbowej.

W dniu 26 kwietnia 2024 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, zgłoszenia wniosków, uwag i zastrzeżeń. Żadna ze stron nie wniosła uwag.

Ze względu na skomplikowany charakter sprawy, w oparciu o art. 36 § 1 KPA pismem z dnia 29 kwietnia 2024 r. poinformowano strony postępowania administracyjnego o niezłaźnieniu sprawy w terminie, wskazując jednocześnie nowy termin rozpatrzenia sprawy na dzień 20 maja 2024 r.



Po analizie dokumentacji projektowej, postanowieniem z dnia 10 maja 2024 r., organ zobowiązał Inwestora do usunięcia w przedłożonej dokumentacji braków i nieprawidłowości w terminie do sześciu miesięcy od dnia otrzymania postanowienia tj. od dnia 13 maja 2024 r. Graniczny termin przypadł na dzień 13 listopada 2024 r. W dniu 23 października 2024 r. Inwestor zwrócił się z prośbą o przedłużenie ww. terminu. Postanowieniem z dnia 24 października 2024 r. przedłużono termin na uzupełnienie braków do dnia 31 grudnia 2024 r. W dniu 18 grudnia 2024 r. wpłynęło kolejne pismo Inwestora z prośbą o wydłużenie ww. terminu do dnia 31 maja 2025 r. Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2024 r. przychyłono się do prośby Inwestora, przedłużając termin na uzupełnienie dokumentacji, zgodnie z wnioskiem. W dniu 10 marca 2025 r. wpłynęły uzupełnienia do wniosku i dokumentacji projektowej. Po sprawdzeniu uzupełnionej dokumentacji projektowej i ponownym rozpatrzeniu wniosku stwierdzono, że nie wszystkie braki zostały prawidłowo uzupełnione, a w wyniku uzupełnień powstały nowe nieprawidłowości. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 17 marca 2025 r. zobowiązano Inwestora do usunięcia braków i nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji projektowej w terminie określonym w postanowieniu z dnia 10 maja 2024 r., tj. do dnia 31 maja 2025 r. Poinformowano jednocześnie, że w związku ze zmianami w ewidencji gruntów nieruchomości nr ewid. 34/16 (obr. 22, ark. 7), Gmina Lublin straciła status strony w niniejszym postępowaniu administracyjnym. W dniu 30 maja 2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie braków do dnia 29 sierpnia 2025 r. Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2025 r. przedłużono ww. termin, zgodnie z wnioskiem. W dniu 5 sierpnia 2025 r. zostały złożone uzupełnienia do wniosku i dokumentacji budowlanej. Składając ww. uzupełnienia doprecyzowano zakres inwestycji poprzez wyszczególnienie wszystkich projektowanych elementów zagospodarowania terenu, dołączono również decyzję o pozwoleniu na budowę linii kablowej WN 110kV wraz z kanalizacją teletechniczną oraz rozbiórkę napowietrznej linii WN 110 kV oraz dokonano uzupełnień projektowych. Pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r. zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o uzupełnieniu braków w dokumentacji możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wnoszenia uwag i zastrzeżeń. Żadna ze stron nie wniosła uwag. W dniu 2 września 2025 r. złożono ponownie uzupełnienie dokumentów, w którym dołączono decyzję o pozwoleniu na budowę linii kablowej WN 110kV wraz z kanalizacją teletechniczną oraz rozbiórkę napowietrznej linii WN 110 kV, opatrzoną klauzulą ostateczności, a także dołączono pliki projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlane opatrzone wszystkimi podpisami elektronicznymi projektantów i projektantów sprawdzających. W związku z ww. uzupełnieniem, dokumentacja stała się kompletna i uzupełniona zgodnie z postanowieniem. Ze względu na zakres uzupełnień, które nie zmieniają rozwiązań projektowych odstąpiono od ponownego zawiadomienia stron przedmiotowego postępowania o powyższym uzupełnieniu.

Planowana inwestycja jako przedsięwzięcie polegające na budowie Centrum Biznesowo-Handlowego wraz z Domem Studenckim i Galerią Usługowo-Handlową, garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

W związku z powyższym w dniu 30 października 2024 r. została wydana decyzja środowiskowa znak: OŚ-OD-I.6220.51.2024, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. W powyższej decyzji nie określono natomiast wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Dokonując sprawdzenia projektu zagospodarowania



terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie środowiskowych uwarunkowań wynikających z ww. decyzji stwierdzono, że zamierzenie budowlane zostało zaprojektowane zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska.

Dokonując dalszego sprawdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że są one kompletne a dokumentacja projektowa zawiera wymaganą informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego. Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekty zostały wykonane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy. Projektanci i projektanci sprawdzający złożyli oświadczenia o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projekty zostały uzgodnione przez rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych oraz rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Ponadto planowana inwestycja jest zgodna z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntowskich i Piłsudskiego (Uchwała nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 25 października 2018 r.) w zakresie funkcji zabudowy dla terenu 4.1UC(U,KS) (tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług, obsługi komunikacji, parkingów) i warunków określonych w planie.

Wobec braku zastrzeżeń stron i spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak na wstępie.

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

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 1078,00 zł w dniu 8 kwietnia 2024 r. (przelew Bank Pekao) oraz w wys. 108,00 zł w dniu 18 marca 2025 r. (przelew Bank Pekao), zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2025.1154 t.j.).

z up. Prezydenta Miasta Lublin

**Zastępca Dyrektora
Wydziału Architektury i Budownictwa**

Beata Bielawska

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. „Gray International” Sp. z o.o. reprezentowana przez
P. (...) (ePUAP),
2. BAARD Sp. z o.o.
ul. Kazimierzowska 19, 05-510 Konstancin-Jeziorna (e-Doręczenie),
3. „Land Interactive” Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Wieniawska 8/7, 20-071 Lublin (e-Doręczenie),



4. P. (...) (adres w aktach sprawy),
5. P. (...) (adres w aktach sprawy),
6. Wspólnota Mieszkaniowa Młyńska 15 reprezentowana przez Zarząd w osobie P. (...)j (adres w aktach sprawy),
7. Polskie Koleje Państwowe S.A.
Aleje Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa (e-Doręczenie),
8. Przedsiębiorstwo Budowlane A. Sergiel A. Skop S.K.A.
ul. Wieniawska 8/7, 20-071 Lublin (e-Doręczenie),
9. a/a.

Do wiadomości:

1. Wydział Podatków w/m,
2. Wydział Geodezji w/m,
3. Wydział Planowania w/m,
4. Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej w/m,
5. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Lublinie,
6. PINB miasta Lublin
ul. Fryderyka 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. z 2024 r. poz. 1112 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. Treść niniejszej decyzji podlega udostępnieniu na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Lublin, jako załącznik do informacji o wydanej decyzji. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 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 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. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).
 - 4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
 - 5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.