



Urząd Miasta Lublin



Wydział Architektury i Budownictwa

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax: 81 466 2201
e-mail: architektura@lublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 11 lutego 2016r



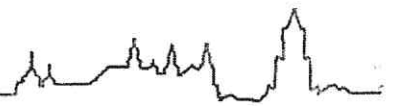
ISO 9001:2008
FS 583555

Lubelski
Urząd Wojewódzki w Lublinie
ul. Spokojna 4
20- 914 Lublin

Do sprawy: IF-VII.7840.1.138.2015.MD

W odpowiedzi na pismo dotyczące wydanego w dniu 8.09.2015r pozwolenia znak: AB-BW.6740.1.29.2015 na dokończenie budowy garaży przy ul. Szafirowej dla PPH Orion składam relację z przebiegu przeprowadzonych postępowań oraz wyjaśnienia odnośnie zarzutów przedstawionych przez Wspólnotę Mieszkaniową Szafirowa 21 w piśmie o stwierdzenie nieważności powyższej decyzji:

Decyzją z dnia 31.07.2000r znak; BUA.III.7351/237/2000 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono p. Edwardowi Leńczuk - PPH ORION pozwolenia na budowę garaży dwupoziomowych IGI i 2GII wraz z wykonaniem zasilania energetycznego i wewnętrznej instalacji elektrycznej na działkach nr ewid. 73/5, 60/2, 61/2, 73/6, 20/22 przy ul. Szafirowej w Lublinie Decyzja została wydana na podstawie obowiązującego wówczas planu zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego (uchwała nr XV/91/86 MRN z 30.12.1986r) oraz na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 26.04.1999r znak: BUA.II.7331/154/Z/2960/99 oraz decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu z 3.12.1999r znak: BUA.III.7351/M-143/263/99 (plansza 1A projektu , gdzie wrysowane zostały garaże)



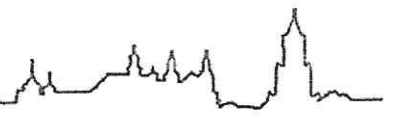
W dniu 1.10.2007r PPH Orion złożył wniosek o wydanie decyzji zmieniającej decyzję z 31.07.2000r znak: BUA.III.7351/237/2000 w zakresie budowy garaży dwupoziomowych na jednopoziomowe na działkach nr 73/31, 73/9, 73/4, 61/8, 73/26, 60/8 przy ul.Szafirowej w Lublinie.

Decyzją z dnia 5.11.2007r znak: AAB.II.GK.7353/1286/07 zmieniono powyższą decyzję w zakresie zmiany garaży z dwupoziomowych na jednopoziomowe G1, G2, G3, G4, G5.

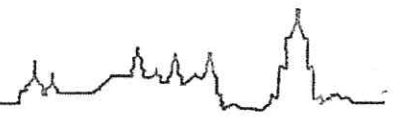
Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Szafirowa 21 postanowieniem z dnia 5.03.2008r znak: AAB.II.GK.7353/295/08 wznowiono postępowanie w sprawie decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę AAB.II.GK.7353/1286/07, i następnie decyzją z dnia 20.03.2008r znak: ABU.PB.I.3.7353-295/08 odmówiono uchylenia decyzji zmieniającej z powodu braku przymiotu strony Wspólnoty Mieszkaniowej z uwagi na to, że obszar oddziaływania działki wg organu zamykał się w granicach działki inwestora.

Po złożeniu przez Wspólnotę Mieszkaniową odwołania od powyższej decyzji Wojewoda Lubelski decyzją z dnia 4.11.2008r uchylił decyzję Prezydenta m.Lublin o odmowie uchylenia decyzji w całości, uchylił decyzję Prezydenta m.Lublin z dnia 5.11.2007r o zmianie pozwolenia na budowę w części dotyczącej udzielenia pozwolenia na budowę zespołu garażowego G3, udzielenia pozwolenia na budowę 15-stanowiskowego parkingu P1 zamiast parkingu 7-stanowiskowego oraz zmiany zagospodarowania terenu inwestora wywołującego zmianę zagospodarowania działki 61/7. W pozostałej części decyzja Prezydenta m. Lublin została utrzymana w mocy. Z uwagi na fakt, że inwestycja objęta decyzją zmieniającą pozwolenie na budowę została rozpoczęta (protokół z oględzin-kontroli z 20.03.2008r), rozpatrzenie wniosku o wydanie decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę stało się bezprzedmiotowe przed organem administracji architektoniczno-budowlanej. Po umorzeniu postępowania przed organem administracji architektoniczno-budowlanej decyzją z dnia 22.04.2009r znak: ABU.PB.I.3.7353-298/09 z uwagi na fakt rozpoczęcia robót, sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

W dniu 20.03.2008r nadzór budowlany przeprowadził kontrolę na działkach przy



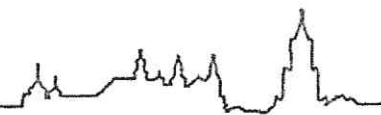
ul.Szafirowej. Ustalono, że z dziennika budowy wynika, że inwestor nie przerwał budowy na okres dłuższy niż 2 lata. W dacie przeprowadzenia kontroli przy segmencie G1 stwierdzono wykonanie wykopów pod fundamenty, w segmencie G3, G4 i G5 były realizowane ściany zewnętrzne. W dniu 28 kwietnia 2009r do organu nadzoru budowlanego został złożony przez PPH ORION projekt budowlany na dokończenie budowy garaży. W dniu 8 lipca 2009r Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m. Lublin wydał decyzję znak: PNB.IO.V.4.602/10/30884/08 nakazującą PPH ORION na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane wykonanie w terminie do 30 czerwca 2010r robót budowlanych mających na celu dokończenie budowy. Od decyzji tej Wspólnota Mieszkaniowa Szafirowa 21 złożyła odwołanie do WINB. Decyzją z dnia 16 listopada 2009r znak: WINB.ZOA.4070/XV-32/2009 Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił powyższą decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu wskazano, że „w przypadku gdy inwestycja nie została zakończona a inwestor nie posiada wymaganego pozwolenia na budowę w wyniku jego wygaśnięcia lub stwierdzenia nieważności lub uchylenia przedmiotowej decyzji, roboty budowlane można kontynuować dopiero , gdy inwestor uzyska wydaną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzję o pozwoleniu na budowę, obejmującą roboty budowlane niezbędne do dokończenia danej inwestycji. Organ odwoławczy stwierdził, że przepis art. 51 ust. 1 pkt 2 powołany w decyzji PINB nie ma zastosowania w zaistniałej sytuacji prawnej. Na decyzję WINB została złożona przez Wspólnotę Mieszkaniowa Szafirowa 21 skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie. WSA wyrokiem z dnia 9.09.2010r sygn. akt II są/Lu 27/10 uchylił decyzję WINB. W uzasadnieniu wyroku sad wskazał niewłaściwy tryb rozstrzygnięcia w procedurze odwoławczej przez WINB. Stosując się do orzeczenia WSA , decyzją z dnia 9 grudnia 2010r znak; WINB.ZOA.4070/XV-32/09/10 uchylił zaskarżoną decyzję PINB i umorzył postępowanie organu I instancji, zawierając w uzasadnieniu stanowisko, że inwestor będzie mógł rozpocząć roboty budowlane dopiero po uzyskaniu nowego pozwolenia na budowę, które w przedmiotowej sprawie może wydać jedynie Prezydent m.Miasta Lublin, o ile taki wniosek zostanie przez inwestora złożony. W świetle powyższych faktów nie można zgodzić się ze stanowiskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Szafirowa 21.wnioskującej o stwierdzenie nieważności decyzji z tego powodu, że decyzja została wydana „na dokończenie



budowy". Część robót budowlanych inwestor wykonywał legalnie do czasu wyeliminowania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę z obrotu prawnego.

W dniu 27.02.2009r zostało przyjęte zgłoszenie zamiaru przystąpienia do rozbiórki elementów konstrukcji 3 boksów garażowych wchodzących w skład zespołu garaży segment G3AB (znak ABU.ZA.II.1.7354/60/09). W aktach sprawy znajduje się kserokopia dziennika budowy, gdzie wpisano, że w dniu 15.04.2009r rozpoczęto rozbiórkę ścian konstrukcyjnych garażu G3AB(trzy boksy garażowe). Porównując projekt zagospodarowania terenu wykonany przez uprawnionego geodetę, dołączony do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę i projekt zagospodarowania będący załącznikiem do wniosku o pozwolenie na dokończenie budowy garaży, uwidocznione zostało, że 3 boksy garażowe zespołu 3GAB zostały rozebrane.

Oprócz wyżej prowadzonego postępowania w organie nadzoru budowlanego, toczyło się przed Wojewodą Lubelskim postępowanie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Szafirowa 21 o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.Lublin z dnia 31.07.2000r znak:BUA.III.7351/237/2000 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej PPH ORION pozwolenia na budowę garaży dwupoziomowych 1G1 i 2GII. Wojewoda Lubelski decyzją z dnia 6.11.2009r znak: IF.I.1M/7119/1-147/ 09 odmówił wszczęcia postępowania w sprawie nieważności decyzji z dnia 31.07.2000r. Od decyzji tej Wspólnota Mieszkaniowa Szafirowa 21 złożyła odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie. Rozpatrzenie odwołania zakończyło się wydaniem przez GUNB decyzji w dniu 28.01.2010r znak; DOA/ORZ/711/1956/09/10 uchylającej decyzję Wojewody Lubelskiego i przekazaniem sprawy do ponownego rozpatrzenia. Po ponownym rozpatrzeniu wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 31.07.2000r Wojewoda Lubelski decyzją z dnia 22.11.2010r znak; IF.I.1M/7119/1-44/10 stwierdził nieważność decyzji Prezydenta m.Lublin z 5.11.2007r znak: AAB.GK.7353/1286/07 o zmianie pozwolenia na budowę i odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta.Lublin z dnia 31.07.2000r znak:BUA.III.7351/237/2000. Po złożeniu odwołania od tej decyzji przez p.Edwarda Leńczuka-PPH ORION, GUNB decyzją z dnia 18.02.2011r znak: DOA/ORZ/7110/1663/10/11 utrzymał decyzję Wojewody w mocy. Deczja ta została

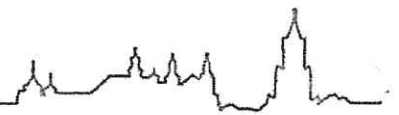


zaskarżona do WSA w Warszawie przez pana Edwarda Leńczuka. Wyrokiem z dnia 28.09.2011r sygn. akt VII SA/Wa 1066/11 oddalił skargę pana Edwarda Leńczuka.

Odnosząc się do wniesionych zarzutów Wspólnoty Mieszkaniowej Szafirowa 21 w dniu 21.12.2015r oraz w dniu 16.01.2016 r o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.Lublin z dnia 8.09.2015r znak: AB-BW.6740.1.29.2015 z uwagi na to, że dotyczy ona innego zamierzenia budowlanego niż decyzja pierwotna oraz, że została ona wydana na dokończenie budowy, jest niezgodna z planem miejscowym i wyeliminowała Wspólnotę Mieszkaniową z kręgu stron postępowania, zauważyć należy, że powyższe zarzuty zostały poparte przytoczeniem fragmentów wydanych decyzji administracyjnych i wyroków sądów administracyjnych rozpatrujących sprawę decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Sprawa zmiany pozwolenia na budowę została zakończona wyeliminowaniem tej decyzji z obrotu prawnego.

Ostatnio wydane pozwolenie na dokończenie budowy garaży nie jest związane ze zmianą pozwolenia na budowę i zostało wydane już w innej sytuacji prawnej. Organ zatem nie był zobowiązany opierać się na wydanych wyrokach rozpatrując sprawę złożonego wniosku o pozwolenie na dokończenie budowy.

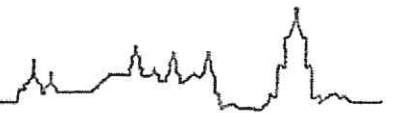
Stan faktyczny wyglądał w ten sposób, że inwestor prowadził legalnie roboty budowlane na podstawie wydanej decyzji z dnia 5.11.2007r znak: AAB.II.GK.7353/1286/07 do czasu wyeliminowania jej z obrotu prawnego, gdzie znaczna część robót została wykonana w czasie obowiązywania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. W sytuacji, gdy część inwestycji została wykonana legalnie, a nie jest sprzeczna z innymi przepisami, przepisy ustawy Prawo budowlane pozwalają na jej dokończenie. Stanowi o tym przepis art. 37 ustawy Prawo budowlane, w którym się stanowi, że po wygaśnięciu decyzji rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust.1. Decyzja została wydana zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zapisami planu zagospodarowania przestrzennego. W tym momencie, wracając do zarzutów Wspólnoty o niezgodności budowy z planem zagospodarowania przestrzennego, przytoczyć należy uzasadnienie decyzji GUNB z 18.02.2011r znak: DOA/ORZ/7110/1663/10/11 w zakresie ustaleń planu, gdzie nie podzielono stanowiska organu II instancji o niezgodności z planem i stwierdzono (...) że,, błędym było



przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzi konieczność badania projektu zagospodarowania terenu (...) pod kątem zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego m.Lublin - część II , zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r, nr 1688/LV/2002. Jak wskazano zostało powyżej, pierwotny projekt zagospodarowania terenu został zatwierdzony decyzją Prezydenta .Lublin z dnia 3 grudnia 1999r znak:BUA.III.7351/M-143/263/99", gdzie wprowadzono na ten teren miejsca dla samochodów w formie garaży kubaturowych, a nie naziemnych miejsc parkingowych. Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego jest przeniesieniem zapisów obowiązujących w planie zagospodarowania przestrzennego z 1986r, gdzie na terenie , który w obecnym planie jest obecnie oznaczony literą „k”, istnieje możliwość zabudowy kubaturowej w formie garaży.

Aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego m.Lublin - część II w § 2 dla strefy oznaczonej literą „k" ustala, że jest to strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń własnościowych zmierzających do zmniejszenia liczby miejsc postojowych. Ten sam zapis został powtórzony w § 25 ust. 3 pkt 2c, gdzie ustalono, że należy zachować strefę parkowania oznaczoną literą „k" bez prawa przekształceń zmierzających do ograniczenia funkcji parkingowej. Zapis ten należy rozumieć jako zakaz wprowadzania innej funkcji niż parkingowa. Należy zauważyć , że dla terenu tego nie ma wpisu o zakazie wprowadzania kubatury ani wpisu, że miejsca parkingowe muszą być zaprojektowane w formie miejsc parkingowych naziemnych otwartych. Boksy garażowe służą również parkowaniu pojazdów.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem Wspólnoty Mieszkaniowej, że realizacja garaży pogłębia deficyt miejsc postojowych na osiedlu. Realizacja osiedla nastąpiła na podstawie decyzji z dnia 3.12.1999r znak: BUA.III.7351/M-143/263/99, gdzie zatwierdzony projekt budowlany uwzględniał zapisy ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i wymogi decyzji o warunkach zabudowy, w zakresie miejsc postojowych, natomiast na budowę garaży została wydana odrębna decyzja , również na podstawie tego planu jako dodatkowe zaplecze parkingowo-garażowe.



Wspólnota Mieszkaniowa Szafirowa 21 nie została uznana za stronę postępowania w przeprowadzonym postępowaniu z uwagi na nie objęcie jej obszarem oddziaływania garaży. Przy ustalaniu obszaru oddziaływania ustalono, że najbliższy narożnik garażu G5 znajduje się w odległości 3 m od granicy działki, odległość garażu G3 wynosi 4 m od granicy działki, zatem jego usytuowanie jest zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budowa garaży nie uniemożliwia naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi ani ich nasłonecznienia i nie ogranicza zabudowy na działkach sąsiednich. Pozwolenie na budowę objęło budowę środkowego garażu (bez części rozebranej na zgłoszenie), gdyż jego budowa była prowadzona legalnie do czasu ważności decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Inwestor złożył kompletny projekt budowlany wykonany w okresie ważności przynależności projektantów do właściwej izby zawodowej i posiadających stosowne uprawnienia. Biorąc pod uwagę wyżej przedstawione przeprowadzone postępowania administracyjne oraz obowiązujące przepisy, nie znaleziono podstaw, aby odmówić inwestorowi pozwolenia na dokończenie robót przy budowie garaży przy ul. Szafirowej

Załączniki:

1.3 segregatory- pozwolenie na budowę zabudowy mieszkaniowej z 1999r

- projekt do zmiany pozwolenia na budowę
- akta PINB-209 stron

2.teczka akt formalnych -122 strony

3.akta zgłoszenia rozbiórki

PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

inż. Elwa Boguta
ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydział Architektury i Budownictwa

Do wiadomości:

Wspólnota Mieszkaniowa Szafirowa 21

ul. Szafirowa 21/26

20-573 Lublin

