



1W-154/2008

Prezydent Miasta Lublin

Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 20 00,
fax: +48 81 466 20 01, e-mail: prezydent@lublin.eu

Lublin, dnia 13.12.2007 r.

AAB.VIII.0058/5/2007

Biuro Obsługi Mieszkańców I
W P E Y N E Ł O
Dnia 2007-12-20
Dz. 11850 zał.

Szanowny Pan Marcin Nowak
Radny Rady Miasta

za pośrednictwem
Pana Piotra Drehera
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

BIURO RADY MIASTA LUBLIN
W P E Y N E Ł O
dnia 2007-12-20
L.dz. 2311 podpis

Nawiązując do Pańskiej interpelacji dotyczącej planowanej inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 – 6 lokalach mieszkalnych, usługach nieuciąźliwych w parterze, garażem podziemnym, zjazdem, urządzeniem i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 19/1, 19/2, 19/3 położonych przy ul. Popiehuszki 29 (Skautów 1) w Lublinie informuję:

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717) z dniem 31.12.2003 r. stracił swoją moc obowiązujący od 30.12.1986 r. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego. Zgodnie z ustaleniami w/w planu, przedmiotowe działki położone były w obszarze oznaczonym symbolem III A 19 MW przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Art. 59 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy stanowi, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ponadto art. 61 ust. 1 cyt. ustawy wymienia warunki jakie powinny być łącznie spełnione, aby było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a mianowicie:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz.U. 2003, Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla ewentualnej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Urząd przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1- 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W analizie uwarunkowań i możliwości zagospodarowania terenu stwierdzono, że przedmiotowe działki położone są w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości budynków od III do IX kondygnacji oraz spełniają wymagania określone w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

W oparciu o w/w analizę sporządzony został projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 – 6 lokalach mieszkalnych z usługami nieuciążliwymi w parterze, garażem podziemnym, zjazdem, urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 19/1, 19/2, 19/3 położonych przy ul. Popiełuszki 29 (Skautów 1) w Lublinie.

Należy także zauważyć, że w projekcie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zostały zawarte w pkt. 8 wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich tj. stron postępowania, a mianowicie: „obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby”

Wniosek o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy może złożyć każdy zainteresowany, bowiem na etapie przedmiotowego postępowania nie jest wymagane legitymowanie się przez inwestora tytułem prawnym do działki lub działek objętych wnioskiem, z uwagi na fakt, że przedmiotowa decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, będzie wymagane i egzekwowane na etapie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

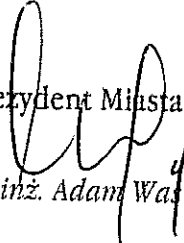
Odnosząc się do Pańskich uwag dotyczących stanu technicznego budynków mieszkalnych położonych przy ul. Popiełuszki 27 i ul. Skautów 3 informuję, że zgodnie z art. 61 ustawy – Prawo Budowlane to na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego ciąży obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Realna ocena ewentualnych zagrożeń wywołanych planowaną inwestycją dla użytkowania sąsiednich nieruchomości, wymaga odniesienia do konkretnych rozwiązań projektowych na etapie bezpośrednio poprzedzającym uzyskanie pozwolenia na budowę.

Pragnąłbym także zauważyć, że stronom postępowania administracyjnego tj. właścicielom działek położonych przy ul. Popiełuszki 27 i Skautów 3 zapewniono czynny w nim udział, poprzez możliwość zapoznania się z aktami sprawy, składania wniosków i uwag, a także wnoszenia środków odwoławczych od postanowień i decyzji zapadających w jego toku.

Reasumując chciałbym stwierdzić, że tut. Urząd nie ma podstaw prawnych do odmowy ustalenia warunków zabudowy w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora tj. POM Sp. z o.o., bowiem spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Prezydent Miasta Lublin

dr inż. Adam Wajłowski