

10.7/2009



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

ul. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin; tel: +48 81 466 20 10; fax: +48 81 466 20 11

e-mail: zastepca.prezydenta@lublin.eu

ABU.OR.0114-7/09

Lublin, 10.07.2009 r.

BIURO
WPLYNEŁO
dnia 2009-07-14
L.dz. 1261.....podpis

Urząd Miasta Lublin
Biuro Obsługi Mieszkańców I
WPLYNEŁO
Dnia 2009-07-13
87947/07/2009
L.Dz.zal.

Szanowny Pan Marcin Nowak
Radny Rady Miasta
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego Rady Miasta
Lublin

Nawiązując do Pańskiej interpelacji dotyczącej planowanej inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 – 6 lokalach mieszkalnych, usługach nieuciążliwych 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 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.

Mając na uwadze, że przedmiotowa inwestycja spełniała powyższe warunki, został sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy, który następnie został przesłany do Wydziału Dróg i Mostów w celu uzgodnienia pod kątem obsługi komunikacyjnej.

Postanowieniem z dnia 22.08.2007 r., znak DM.2.1.2.5544/P94/603/2007 w/w Wydział uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Na powyższe postanowienie zażalenie wnieśli mieszkańcy budynku położonego przy ul. J. Popiełuszki 27 w Lublinie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie postanowieniem z dnia 17.10.2007 r., znak SKO.0073/2213/DR/2007 umorzyło postępowanie zażaleniowe, stwierdzając, że osoby, które wniosły zażalenie były członkami Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum", ale nie były współwłaścicielami lub użytkownikami wieczystymi działki nr 20/2 (znajdującej się pod budynkiem) przy ul. J. Popiełuszki 27 – wobec czego nie można było ich uznać jako stronę w toczącym się postępowaniu administracyjnym, bowiem zgodnie z uchwałą NSA z dnia 28.05.2001 r. (OSP 1/01, ONSA z 2001 r., Nr 4) stroną postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy może być o ile wykaże interes prawny, nie tylko właściciel nieruchomości, której dotyczy decyzja o warunkach zabudowy, ale też właściciel i użytkownik wieczysty sąsiedniej nieruchomości.

Decyzją Nr 659/582 z dnia 12.12.2007 r., znak AAB.I.MW.7331/1586/2007 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 – 6 lokalach mieszkalnych, usługami nieuciążliwymi w parterze, garażem podziemnym, zjazdem, urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 19/1, 19/2, 19/3 położonych przy ul. J. Popiełuszki 29 (Skautów 1) w Lublinie.

Uwzględniając wnioski mieszkańców budynku przy ul. J. Popiełuszki 27 dotyczące braku dostępu komunikacyjnego do ul. Skautów, w w/w decyzji został zawarty zapis następującej treści "w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wszelkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu tj. zieleni, miejsca postojowe, elementy małej architektury oraz dojazd (min. 5 m.) do działki nr 20/2 położonej przy ul. J. Popiełuszki 27".

Decyzją z dnia 04.03.2008 r., znak SKO.0073/606/LI/2008 po rozpatrzeniu odwołania inwestora tj. POM Sp. z o.o. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję o ustaleniu warunków zabudowy w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W uzasadnieniu tej decyzji Kolegium podzieliło m.in. zarzut odwołania o próbie ograniczenia możliwości inwestycyjnych działek przy ul. J. Popiełuszki 29, poprzez wprowadzenie zapisu dotyczącego wprowadzenia służebności drogowej na rzecz nieruchomości położonej przy ul. J. Popiełuszki 27.

Uwzględniając powyższe, sporządzony został nowy projekt decyzji o warunkach zabudowy pozbawiony zaskarżonych ograniczeń, który został uzgodniony z Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin postanowieniem z dnia 16.10.2008 r., znak DM.UD.I.5544/P422/2755/2008.

Decyzją Nr 2/2 z dnia 06.01.2009 r., znak ABU.LA.I.5.7331 – 78/09 ponownie ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 – 6 lokalach mieszkalnych, usługami nieuciążliwymi w parterze, garażem podziemnym, zjazdem, urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 19/1, 19/2, 19/3 położonych przy ul. J. Popiełuszki 29 (Skautów 1) w Lublinie.

Decyzją z dnia 06.03.2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie, po rozpatrzeniu odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum, utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Informuje ponadto, że od decyzji organu II instancji nie została wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie.

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.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Przewodniczący Rady Miasta Lublin,
3. Dyrektor Departamentu Sekretarza,
4. a/a.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

prof. nadzw. dr hab. inż. Stanisław Fic