



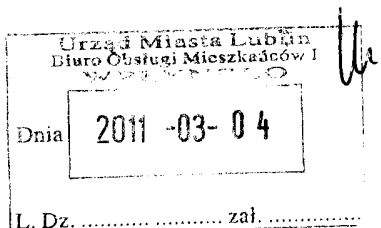
Prezydent Miasta Lublin



Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001
e-mail: prezydent@lublin.eu, www.um.lublin.eu

AB.PB.I.7353.1-186-1/11

Lublin, dnia



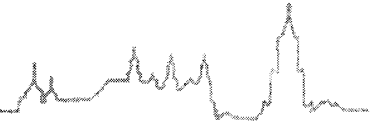
**Pan
Zbigniew Ławniczak
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin**

W odpowiedzi na interpelację dotyczącą budowy zespołu garażowo-usługowego przy ul. Filaretów 52 w Lublinie - uprzejmie informuję:

Na terenie, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego m. Lublin - część II (uchwała RM z dnia 26.09.2002r, Nr 1688/LV/02). Działki będące własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby nr 24/7 i 24/11 znajdują się w terenie oznaczonym symbolami **M2** - tereny mieszkaniowe, **IT1** - tereny urządzeń elektroenergetyki i energetyki cieplnej oraz **K1** - strefa garażowania w terenach mieszkaniowych z możliwością realizacji obiektów kubaturowych wielopoziomowych (garaży lub parkingogaraży).

Po złożeniu w dniu 5.05.2010r wniosku przez SM Czuby o wydanie decyzji p pozwoleniu na budowę zespołu garażowo-usługowego wraz z infrastrukturą , pismem z dnia 21 maja 2010r Urząd powiadomił strony o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie. Za strony postępowania zostali uznani współwłaściciele działki nr 24/21 sąsiadujący z terenem inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania mieszkańcy osiedla Skarpa składali liczne pisma, w których podnosili sprawy utrudnienia zamieszkiwania związane z realizacją garaży w postaci zwiększonej ilości spalin, braku placu zabaw dla dzieci, problem wycinki drzew i nowych nasadzeń, usunięcia zieleni - co mogłoby spowodować brak



ochrony przed emisją spalin, zanieczyszczeniem i hałasem od strony ulicy Filaretów. Wszystkie te zastrzeżenia były brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosku o pozwolenie na budowę. Stwierdzić należy, że obowiązujący plan zagospodarowania nie przewiduje na wskazanym pod zabudowę terenie placów zabaw dla dzieci. Spółdzielnia mieszkaniowa winna we własnym zakresie zabezpieczyć takie miejsca w granicach posiadanych własności.

Sprawa zwiększonej ilości spalin została przeanalizowana pod kątem obowiązujących w tym zakresie przepisów. Budowa garaży zamkniętych w ilości mniej niż 300 sztuk nie wymaga, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.z 2010r, Nr 213, poz. 1397) uzyskania przez inwestora oceny oddziaływania na środowisko w zakresie emisji spalin. Dlatego też organ administracji architektoniczno-budowlanej nie mógł zobowiązać inwestora do przedłożenia takiej oceny.

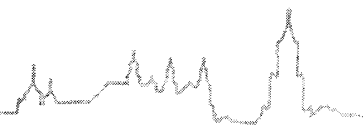
Zaprojektowanie inwestycji na wskazanych wyżej działkach wymagało usunięcia istniejącego drzewostanu. W tej sprawie było prowadzone postępowanie przez Wydział Ochrony Środowiska tut. Urzędu.

Decyzjami z dnia 12.01.2010r znak; OŚ.OZ.I.7635/Z-1310/2009 i z dnia 26.01.2010r znak; OŚ.OZ.1.7635/Z-35/2010 zezwolono Spółdzielni jako organowi reprezentującemu mieszkańców na usunięcie drzew kolidujących z inwestycją, jednocześnie w decyzjach zobowiązano wnioskodawcę do wykonania w określonym terminie nowych nasadzeń.

W związku z protestami mieszkańców Wydział Ochrony Środowiska pismem z dnia 17 maja 2010r wstrzymał Spółdzielni wykonanie decyzji z dnia 12.01.2010r do czasu zaopiniowania sprawy wycinki przez Zespół Opiniodawczo-Konsultacyjny ds. Przyrody przy Prezydencie Miasta Lublin.

Po dokonaniu oględzin członkowie Komisji zasugerowali, aby zachować drzewa wymienione w decyzji z dnia 26.01.2010r, natomiast pozostałe zakwalifikowane do usunięcia decyzją z dnia 12.01.2010, można usunąć zastępując je innymi nasadzeniami.

Decyzja z dnia 26.01.2010 została wyeliminowana z obrotu prawnego decyzją z dnia 6.10.2010r znak: OŚ.OZ.I.7635/Z-35/2010 przez stwierdzenie jej wygaśnięcia



z powodu niedotrzymania przez inwestora nałożonego terminu usunięcia drzew i krzewów.

Zaznaczyć przy tym należy, że w projekcie budowlanym zostały spełnione przez inwestora wymogi dotyczące zieleni wynikające z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nakazuje dla obiektów w postaci zbiorczych parkingów nadziemnych wprowadzenie dodatkowej zieleni towarzyszącej w ilości 20% powierzchni terenu przeznaczanego na parkingi oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe.

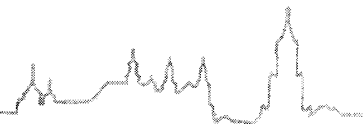
Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2010r znak: AB.PB.I.7353.1-573-3/10 zobowiązano inwestora do usunięcia braków w dokumentacji projektowej. Po jej uzupełnieniu została wydana w dniu 30.07.2010r decyzja AB.PB.I.7353.1-573/10 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca SM CZUBY pozwolenia na budowę zespołu garażowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi. Od decyzji zostało złożone odwołanie przez współwłaścicieli działki nr 24/21.

Wojewoda Lubelski po rozpoznaniu sprawy, decyzją z dnia 15.12.2010r znak: IIF.I.1M/7119/1-102/10 uchylił decyzję wydaną z up. Prezydenta m. Lublin i przekazał sprawę do rozpatrzenia przez organ I instancji.

Powodem uchylenia był brak stosownej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni o ujęciu w planie inwestycyjnym inwestycji w postaci budowy przyłączy elektrycznych i kanalizacji sanitarnej do projektowanego zespołu garażowego.

Organ II instancji uznał, że brak takiej uchwały pozbawia współwłaścicieli nieruchomości możliwości wykorzystania drogi postępowania wewnątrzspółdzielniczego dla odwołania się od takiej uchwały do Walnego Zgromadzenia.

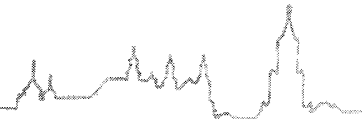
W wyniku powtórnego rozpatrzenia wniosku po uchyleniu decyzji, pismem z dnia 30.12.2010r wezwano inwestora do uzupełnienia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie dysponowania działką, na której zaprojektowano infrastrukturę. Inwestor w dniu 12.01.2011 r przedłożył uchwałę nr 1/3/2001r Rady Nadzorczej Spółdzielni w tej sprawie.



W dniu 21.01.2011r pismem znak: AB.PB.I.7353.1-186/11 zawiadomiono strony o ponownym wszczęciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Jedną z współwłaścicielek nieruchomości, pani Grażyna Henkiel, po otrzymaniu zawiadomienia złożyła wniosek o wstrzymanie postępowania administracyjnego z informacją, że wniosła odwołanie od w/w uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Oznacza to, że aktualnie toczy się postępowanie w spółdzielni dotyczące dysponowania nieruchomością przy ul.Sympatycznej1-3. W tych okolicznościach uznano, że postępowanie toczące się w Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w sprawie odwołania pani Henkiel od uchwały Rady Nadzorczej stanowi zagadnienie wstępne, od którego uzależnione jest dalsze postępowanie w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę. Zaistniały zatem przyczyny do zawieszenia postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. Postępowanie zostało zawieszone postanowieniem z dnia 17 lutego 2011r znak: AB.PB.I.7353.1-186/11.

Odpowiadając na kwestie poruszone przez skarżących dotyczące celowości inwestycji, naruszenia zasad współżycia społecznego, naruszenia praw mieszkańców i braku konsultacji z mieszkańcami zamierzenia inwestycyjnego w postaci budowy garaży, stwierdzić należy, że w sprawie tej Wojewoda Lubelski wypowiedział się w uzasadnieniu wydanej przez siebie decyzji. Uznał on, że organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mają możliwości decydowania o przedsięwzięciu, narzucania rozwiązań technicznych ani zakresu inwestycji. Sprawa porozumienia skarżących z władzami Spółdzielni, co do celowości i sposobu realizacji inwestycji nie leży w kompetencjach tych organów i nie podlega ich weryfikacji.

Zatem prośba Pana Radnego skierowana do Prezydenta Miasta Lublin o podjęcie interwencji w sprawie konfliktu społecznego wywołanego zamierzoną budową garaży oraz w sprawie zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla SKARPA nie może być załatwiona pozytywnie. Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie miał na uwadze zastrzeżenia wniesione przez mieszkańców w granicach obowiązującego prawa.



Prezydent Miasta nie może wystąpić do Spółdzielni z interwencją, gdyż rozpatrywanie sprawy zamyka się w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa w zakresie regulującym proces wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Organy administracji nie mają prawa ani kompetencji, aby stanowić o sprawach, które są regulowane innymi przepisami. Sprawy zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie będącym własnością spółdzielni są sprawą wewnętrzną spółdzielni, regulowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z poważaniem,

Prezydent Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk