



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2010, fax: 81 466 2011
e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, ePUAP: /GminaLublin/skrytka, www.um.lublin.eu



ISO 9001:2008
FS 583555

OR-ZU-II.0003.1.135.2013

Lublin, dnia 19 września 2013 r.

Pan

Leszek Daniewski

Radny Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana

Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Dotyczy sprawy: BRM-II.0003.1.135.2013

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 05.09.2013 r. informuję, że wskazany przez Pana obszar położony „pomiędzy Ośrodkiem Marina a początkiem obecnej regularnej zabudowy przy ul. Krężnickiej” leży w obszarze Lublina, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina.

Dla obszarów Lublina, które nie posiadają planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w/w ustawą możliwość zagospodarowania terenu określana jest w decyzji o ustalenie warunków zabudowy. Tryb wydawania takich decyzji oraz ustalenie wymagań dla nowej zabudowy normuje powyższa ustawa oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy wszczyna się na wniosek inwestora, którego treść określa przedmiot tego postępowania. W celu otrzymania decyzji o warunkach zabudowy dla konkretnego terenu oraz wybranej funkcji inwestor składa, do Wydziału Architektury i Budownictwa tut. Urzędu, odpowiedni wniosek oraz precyzuje w nim zakres planowanej inwestycji.

Wszystkie wydawane decyzje o ustalenie warunków zabudowy zostają poprzedzone wizją w terenie, wykonaniem dokumentacji fotograficznej i sporządzeniem dokładnej analizy urbanistycznej, która wykazuje możliwości realizacji przedmiotowych inwestycji.

Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (...) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy uzyskaniu przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na wskazanym obszarze to jest na zachodnim brzegu Zalewu Zemborzyckiego „pomiędzy Ośrodkiem Marina a początkiem obecnej regularnej zabudowy przy ul. Krężnickiej” zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy na podstawie których udzielono pozwolenia na budowę:



- decyzja nr 206/11 z dnia 30.03.2011 r. dla inwestycji polegającej na: realizacji rozbudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, na podstawie której zostało udzielone pozwolenie na budowę decyzja nr 386/13 z dnia 18.04.2013 r.
- decyzja nr 369/11 z dnia 09.06.2011 r. dla inwestycji polegającej na: realizacji budynku mieszkalnego i gospodarczego w siedlisku rolnym oraz zjazdu z drogi publicznej, na podstawie której zostało udzielone pozwolenie na budowę decyzja nr 1001/12 z dnia 31.07.2012 r.

Ponadto wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr 84/11 z dnia 16.02.2011 r. dla inwestycji polegającej na: realizacji budynku usługowego przeznaczonego na usługi czasowego zakwaterowania i gastronomi z urządzeniami rekreacyjno - sportowymi. Na podstawie ww decyzji nie zostało udzielone żadne pozwolenie na budowę – Inwestor wycofał wniosek.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić wydania w/w decyzji.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza między innymi zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy; zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami w tym techniczno - budowlanymi oraz kompletność projektu budowlanego. Wobec spełnienia w/w wymagań nie można odmówić wydania pozwolenia na budowę.

W nawiązaniu do poruszonej kwestii dotyczącej porządku na zachodnim brzegu Zalewu Zemborzyckiego uzyskano informacje od Zastępcy Komendanta Straży Miejskiej Miasta Lublin, Pana Pawła Bakiery. Wynika z nich, że podczas ostatnio przeprowadzanych kontroli stwierdzono, iż 3 działki o numerach 41/1, 41/2 oraz 42 (obręb 49, arkusz 4) są porośnięte dziką roślinnością (wysokie zachwaszczenie, krzewy oraz drzewa – samosiejki). Dane pozyskane z Miejskiego Portalu Informacji Przestrzennej wskazują, iż są to grunty orne.

W obecnym stanie prawnym brak jest w regulaminie czystości i porządku zapisów nakładających na właścicieli nieruchomości obowiązek koszenia traw. Taki obowiązek koszenia traw i chwastów w poprzednich latach można było egzekwować na



podstawie *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Nowelizacja tejże Ustawy wprowadziła jednak zapis wyłączający z dniem 1 stycznia 2009 r. stosowanie przepisów ustawy do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Niezależnie od faktu, iż obecnie żaden powszechnie obowiązujący przepis prawa nie nakłada na właścicieli nieruchomości takiego obowiązku, funkcjonariusze Straży Miejskiej postarają się zaapelować do ww. o uprzątnięcie przedmiotowych działek podnosząc kwestię wpływu tychże zaniedbań na estetykę i wizerunek akwenu.

Zastępca Prezydenta

Stanisław Kalinowski