



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 1550, fax: +48 81 466 1551
e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu



ISO 9001:2008
FS 583555

Lublin, dnia 12 kwietnia 2017r

Znak: OR-ZU-II.0003.2.3.2017

**Pan Piotr Popiel
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Rady Miasta Lublin**

Sprawa dotyczy zapytania zadanego na sesji RML w dniu 30 marca 2017r
o zabudowę działek na osiedlu Sienkiewicza na terenie Lubelskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Lublinie z przeznaczeniem na budowę Domu Opieki Społecznej przy
ul. Wołodyjowskiego

W dniu 04.07.2016r wpłynął wniosek Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o wydanie pozwolenia na budowę budynku opieki społecznej - „DOM SENIORA” z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi, instalacjami zewnętrznymi: przyłączami oraz zjazdu do garażu podziemnego na działkach nr: 89/8; 89/9; 89/10; 89/18; 89/20; 89/22; 89/28; 83/6; 89/26 przy ul. P. Wołodyjowskiego w Lublinie.

Po złożeniu dokumentacji budowlanej sprawdzono jej zgodność z przepisami w zakresie zapisów ustaleń obowiązującego na tym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690) oraz rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462) oraz innymi towarzyszącymi przepisami.

Teren, na którym zostanie zrealizowana inwestycja, objęty jest zmianą planu zagospodarowania przestrzennego m,Lublin – część II (uchwała nr 240/VIV/2011 Rady Miasta Lublin z 20.10.2011r) o symbolu II 35 UPps z przeznaczeniem pod usługi



publiczne w zakresie pomocy społecznej. Ustalenia planu zobowiązują inwestora do zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, utrzymania wskaźnika intensywności zabudowy do wielkości 1,2, uwzględnienia formy i charakteru ukształtowania terenu i otaczającej istniejącej zabudowy poprzez harmonijne obniżanie wysokości budynku w miarę zbliżania się do Parku Rury, zaprojektowania budynku do wysokości maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, powierzchni zabudowy działki do 50%, udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki, zrealizowania zieleni towarzyszącej w formie zieleńca wypoczynkowego z alejkami spacerowymi, placykami wypoczynkowymi i zielenią w różnych formach roślinnych oraz zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej. Obsługę komunikacyjną plan ustala z projektowanej drogi II 2a KDD-G – ul.P.Wołodajowskiego.

Sprawdzenie dokumentacji budowlanej wykazało zgodność z powyższymi ustaleniami. Budynek zaprojektowano zgodnie z rysunkiem planu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,93, projekt nie narusza ustaleń planu w zakresie ochrony rzeźby terenu, jego naturalnego ukształtowania, zieleni towarzyszącej oraz powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Budynek zaprojektowano jako trzykondygnacyjny z garażem podziemnym zawierającym 54 miejsca postojowe. Zgodnie z art. 28 ust.2 ustawy Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszar oddziaływania obiektu został określony w art.3 ust. 20 ustawy, stanowiąc, że „należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”. Po rozpoznaniu sprawy w tym zakresie, ustalono, że obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działek, co do których inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i nie obejmuje działek sąsiednich. Jak wynika bowiem z przedłożonego do zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu, projektowany budynek znajduje się w odległości ok. 31m od szkoły i w odległości ok. 45



m od naroża najbliższego budynku wielorodzinnego usytuowanego przy ul.Wołodyjowskiego 6. Natomiast w stosunku do budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych na działce nr 99/5, projektowany budynek usytuowany został w odległości ok. 55 m od budynku przy ul.Juranda 5 i ok. 75 m od budynku przy ul.Juranda 3. Zaprojektowanie budynku w podanych wyżej odległościach oznacza, że obszar jego oddziaływania zamyka się w granicach własności inwestora i nie ingeruje w zagospodarowanie działek sąsiednich. Budynek nie uniemożliwia naturalnego naświetlenia pomieszczeń innych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ani też ich nasłonecznienia. Spełnienie powyższych przepisów oznacza, że projektowany budynek nie oddziałuje na działki sąsiednie i nie ogranicza ich zabudowy. Zatem właściciele działek sąsiednich nie mogli być uznani za strony w przeprowadzonym postępowaniu.

Przed wydaniem pozwolenia na budowę, sprawdzono przedłożony projekt budowlany w zakresie określonym w art. 35 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2016.290). Z dokumentacji projektowej wynika, że budynek zaprojektowano z zachowaniem wrysowanej na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,93 i nie przekracza określonej w planie wielkości do 1,2. Projekt po uzupełnieniu i usunięciu braków wykazanych w postanowieniu z dnia 9 sierpnia 2016 r, nie narusza ustaleń planu w zakresie ochrony rzeźby terenu, jego naturalnego ukształtowania, zieleni towarzyszącej oraz powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Zachowane zostały też inne wymogi planu, czyli: powierzchnia zabudowy działki do 50%, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki, realizacja zieleni towarzyszącej w formie zieleńca wypoczynkowego z alejkami spacerowymi, placami wypoczynkowymi i zielenią w różnych formach roślinnych. Spełniono również warunki planu w zakresie zapewnienia w granicach działki odpowiedniej ilości miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi II 2aKDD-G – ul.P.Wołodyjowskiego. Działka inwestora, stosownie do wymagań planu, posiada docelowe połączenie komunikacyjne od strony ul.Wołodyjowskiego. Aktualnie inwestor posiada decyzję z dnia 5 grudnia 2016 r znak: IU-UD.4332.338.2016, wydaną przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, zezwalającą na lokalizację zjazdu tymczasowego z drogi gminnej nr 106337L – ul.Juranda na planowaną drogę dojazdową na działkach nr ewid. 45/8, 44/2, 43 do obsługi budowy budynku opieki społecznej. Ponadto LSM



posiada zezwolenie Zarządu Dróg i Mostów z dnia 10 listopada 2016 r na przejazd samochodów ciężarowych o tonażu do 32 ton od ul.Bohaterów Monte Cassino i ul.Juranda do swojej działki. Należy przy tym wyjaśnić, że sprawa dojazdu do działki na czas trwania budowy nie jest rozstrzygana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie postępowania w sprawie udzieleni pozwolenia na budowę.

Wobec wykazania przez inwestora spełnienia wszystkich obowiązujących przepisów, wydano w dniu 28.09.2016 r decyzję znak: AB-BW-III.6740.1.59.2016 o pozwoleniu na budowę budynku opieki społecznej „Dom Seniora”

Zgodnie z zapisem art. 35 ust. 4, w razie spełnienia wymagań przez inwestora w zakresie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi, posiadaniem wymaganych opinii i uzgodnień , informacji bioz oraz zaświadczeń - właściwy organ nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę. Decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna w dniu 13.10.2016 r.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Lublin**

/-/ Artur Szymczyk