



Departament Inwestycji i Rozwoju

plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2010, fax: +48 81 466 2011
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, www.um.lublin.eu

OR-ZU-II.0003.1.105.2023

Lublin, 14 lipca 2023 r.

Pani

Małgorzata Suchanowska

Radna Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana

Jarosława Pakuły

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.105.2023

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 04 lipca 2023 r. w sprawie „informacji dotyczącej zgodności z prawem wydania pozwolenia na budowę na działkach nr 13 i 14 przy ul. Beliniaków 6 oraz odbioru nowo wybudowanego budynku i jego legalności sposobu użytkowania” uprzejmie informuję co następuje:

Zgodnie z posiadanymi przez Urząd danymi geodezyjnymi działki nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, zabudowane są budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym – rok zakończenia budowy 2018.

Odpowiadając na zadane pytania, udzielam następujących odpowiedzi:

Ad. 1 „Kiedy zostały wydane warunki zabudowy dla działek nr 13 i 14, przy ul. Beliniaków 6, datą uprawomocnienia (ile było uzupełnień, daty, terminy i ilość odwołań)”

Dla działek nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) położonych przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 668/12 z dnia 7 września 2012 r., znak: AB-LA-I.6730.311.2012 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem oraz infrastrukturą techniczną. Od powyższej decyzji wniosło odwołanie 17 osób. Po rozpatrzeniu odwołań Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Lublin, decyzją z dnia 21 listopada 2012 r., znak: SKO.41/4317/LI/2012. W wyniku skargi złożonej przez strony postępowania, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 20 października 2016 r., sygn. akt II SA/Lu 162/16 uchylił zaskarżoną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie oraz decyzję Prezydenta Miasta Lublin. Powyższy wyrok został uchylony przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 20 marca 2019 r., sygn. akt II OSK 1169/17. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie oddalił skargę na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 21 listopada 2012 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (wyrok z dnia 19 grudnia 2019 r. sygn. akt II SA/Lu 251/19).



Decyzja nr 668/12 o ustaleniu warunków zabudowy stała się ostateczna w dacie wydania decyzji przez organ odwoławczy - Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie, tj. dnia 21 listopada 2012 r.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy, po rozpatrzeniu którego została wydana decyzja nr 668/12 z dnia 7 września 2012 r., nie był uzupełniany ani korygowany w trakcie postępowania.

Ad. 2 „Kiedy zostało wydane pozwolenie na budowę budynku (wielorodzinnego) zwanego jednorodzinny i czy potwierdza się informacja od mieszkańców, że te ww. dwie inwestycje (Beliniaków i Nadbystrzycka) buduje ten sam inwestor”

Decyzją nr 967/15 z dnia 7 sierpnia 2015 r., znak: AB-BW-III.6740.1.44.2015 udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 13 i nr 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6, 6A w Lublinie – obecnie ul. Beliniaków 6.

Zarówno wniosek o pozwolenie na budowę jak i projekt przedłożony do zatwierdzenia, dotyczył budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego i na taki budynek zostało udzielone pozwolenie na budowę. Inwestor nie występował z wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Ten sam inwestor wystąpił z wnioskami o pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Nadbystrzyckiej 56A i 58D w Lublinie. Decyzjami: nr 431/23 znak: AB-BP-I.6740.396.2022, nr 432/23 znak: AB-BP-I.6740.397.2022 i nr 433/23 znak: AB-BP-I.6740.398.2022 z dnia 28 czerwca 2023 r. odmówiono udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, decyzje nie są jeszcze ostateczne, inwestorowi i stronom postępowania przysługuje prawo wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty odbioru decyzji.

Ad. 3 „Czy w trakcie budowy były przeprowadzane kontrole przez PINB i czy były wydawane jakieś zalecenia w związku z nimi, np. nakaz wstrzymania robót”

Urząd Miasta Lublin nie dysponuje dokumentacją sprawy prowadzonej przez nadzór budowlany.

Ad. 4 „Jaka jest obecnie ilość kondygnacji nadziemnych budynku jednorodzinnego (wielorodzinnego) przy ul. Beliniaków 6 na działkach nr 13 i 14”

Informuję, iż działki nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, zabudowane są budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym a nie jak wskazano w treści pytania budynkiem jednorodzinny.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, budynek posiadał trzy (od strony ulicy) i cztery kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnację podziemną.

Ad. 5 „Jaka jest powierzchnia zabudowy wymienionych działek przy ul. Beliniaków 6”

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, powierzchnia zabudowy projektowanego budynku wynosiła 398,94 m² tj. 34,66% powierzchni działki (ustalona w decyzji o warunkach zabudowy - max. 34,7%).

Ad. 6 „Czy teren jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego”

Działki nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 7 „Jaki jest w tym miejscu wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej i wymagana ilość miejsc parkingowych”



Wobec tego, że na terenie działek nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, brak jest uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki określone są w indywidualnych decyzjach ustalających warunki zabudowy dla konkretnych inwestycji.

Decyzją nr 668/12 z dnia 7 września 2012 r., znak: AB-LA-I.6730.311.2012 wydaną dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zostały określone następujące wskaźniki:

- wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji – max. 34,7 %
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25 %
- na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, a minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie.

WW decyzja nie określa wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad. 8 „Ile zostało zaprojektowanych lokali wg dokumentacji projektowej mogących funkcjonować samodzielnie? Ile lokali zostało faktycznie wybudowanych (istniejących w momencie odbioru budynku)? Kiedy nastąpił odbiór techniczny budynku oraz dopuszczenie do użytkowania”Zgodnie z zatwierdzonym projektem, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zaprojektowano 14 lokali mieszkalnych.

Urząd Miasta Lublin nie dysponuje dokumentacją sprawy prowadzonej przez nadzór budowlany, dotyczącą przyjęcia budynku do użytkowania.

Ad. 9 „Jaką ma funkcję – dom jednorodzinny, wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego typu akademik, budynek usługowy świadczący usługi noclegowe, budynek hotelowy”

Zgodnie z posiadanymi przez Urząd danymi geodezyjnymi, działki nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, zabudowane są budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Ad. 10 „Ile obecnie jest wydzielonych i użytkowanych faktycznie lokali mieszkalnych oraz usługowych”

Z Kartoteki Lokali posiadanej przez Urząd wynika, że w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wyodrębnionych jest 12 lokali, w tym 11 lokali mieszkalnych i 1 garaż wielostanowiskowy.

Ad. 11 „Ile mieszkań uzyskało zaświadczenie o wydzieleniu odrębności lokalu”

Zaświadczeniem z dnia 29 maja 2018 r., znak: AB-ZA-I.7120.71.2018 stwierdzono, że lokale mieszkalne od nr 1 do 14 oraz garaż nr 1/1 spełniają warunki określone dla lokali samodzielnych.

Zaświadczeniem z dnia 15 czerwca 2018 r., znak: AB-ZA-I.7120.76.2018 stwierdzono, że garaż wielostanowiskowy nr 0/1 w kondygnacji piwnic, spełnia warunki określone dla lokali samodzielnych.

Ad. 12 „Ile jest obecnie zameldowanych osób (rodzin) na pobyt stały i czasowy w budynkach przy ul. Beliniaków 6”

Według Rejestru Mieszkańców miasta Lublin pod wskazanym adresem zameldowanych jest 5 osób na pobyt stały i jedna osoba na pobyt czasowy. Osoby te zameldowane są w dwóch



lokalach: pod nr 6 – 3 osoby na pobyt stały, a pod nr 9 – 2 osoby na pobyt stały i 1 na pobyt czasowy.

Ad. 13 „Od ilu osób zgłoszony jest do miasta wywóz odpadów”

Wspólnota Mieszkaniowa Beliniaków 6, na ostatnio złożonej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgłosiła 14 mieszkańców.

Ad. 14 „Gdzie odprowadzane są ścieki i w jakiej ilości (wywóz ilość na miesiąc)”

Z danych geodezyjnych wynika, że budynek przyłączony jest do sieci kanalizacji sanitarnej. Urząd nie posiada wiedzy, na temat ilości odprowadzanych ścieków.

Ad. 15 „Czy zabezpieczone są pod względem bezpieczeństwa garaże”

Zatwierdzony projekt budowlany uzgodniony był przez rzeczoznawców do spraw przeciwpożarowych oraz do spraw sanitarnohigienicznych.

Ad. 16 „Jak zgłoszony jest budynek w wydziale podatków? Ile mieszkań? Jaki metraż?”

Zgłoszone są do opodatkowania wszystkie wyodrębnione lokale (11 lokali mieszkalnych i 1 garaż wielostanowiskowy) oraz pozostała powierzchnia budynku (lokale niewyodrębnione). Łącznie opodatkowana jest powierzchnia użytkowa wynosząca 1465,44 m².

Ad. 17 „czy za ewentualny wynajem, płacony jest podatek w Urzędzie skarbowym oraz czy są zawarte umowy najmu”

Gmina Lublin nie jest właścicielem nieruchomości, wobec czego nie zawierała żadnych umów najmu.

Z pytaniem dotyczącym ewentualnego podatku za wynajem, należy zwrócić się do Właściwego Urzędu Skarbowego.

Odnosząc się do konieczności objęcia kontrolą sposobu użytkowania budynku niezgodnie z jego przeznaczeniem tj. „(...) Nie, jako budynek jednorodzinny, lecz jako budynek wielorodzinny (dom studencki) z wyodrębnionymi mieszkaniami bez przestrzegania niezbędnych zasad bezpieczeństwa (bez adaptacji) (...)” ponownie informuję, iż zgodnie z danymi geodezyjnymi działki nr 13 i 14 (obr. 26, ark. 7) przy ul. Beliniaków 6 w Lublinie, zabudowane są budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, wybudowanym na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 967/15 z dnia 7 sierpnia 2015 r., znak: AB-BW-III.6740.1.44.2015 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli czy budynek użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem określonym w decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie, należy zwrócić się do organu nadzoru budowlanego.

Zastępca Prezydenta

Artur Szymczyk

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)