



## 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](mailto:zastepcy.prezydenta@lublin.eu), [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

OR-ZU-II.0003.2.4.2021

Lublin, 10 listopada 2021 r.

**Pan**

**Piotr Popiel**

**Radny Rady Miasta Lublin**

*za pośrednictwem*

**Pana**

**Jarosława Pakuły**

**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin**

Do sprawy: BRM-II.0003.2.4.2021

Odpowiadając na zapytanie Pana Radnego z dnia 26 października 2021 r. w sprawie uciążliwości wykonywanych prac budowlanych na działce nr 30/12 (obr. 43, ark. 24) uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Decyzją Nr 566/19 z dnia 8 października 2019 r., znak: AB-LA-I.6730.1.261.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 900m<sup>2</sup>) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną, realizacji pylonu informacyjno-reklamowego i totemów (tablic informacyjnych) oraz wyburzenia istniejących na terenie obiektów na działkach nr ew. 30/12, 30/16 (obr. 43 – Wrotków, ark. 24) przy ul. Nałkowskich 211/Romera. Decyzja została wydana po przeprowadzeniu postępowania w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym po dokonaniu w obszarze analizowanym analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy oraz uzyskaniu wymaganych prawem uzgodnień. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje delegacji prawnej do uwzględniania w analizie, wpływu realizacji obiektu na funkcjonowanie lokalnej przedsiębiorczości, ani stanowiska mieszkańców o czym jest mowa w cytowanej wiadomości email. Stronami w postępowaniu zakończonym ww. decyzją byli właściciele i użytkownicy wieczystości działek objętych inwestycją oraz działek do nich przyległych. W trakcie postępowania nie wpłynęły zastrzeżenia do planowanej inwestycji. Nie złożono również odwołania od decyzji. Decyzja stała się zatem ostateczna w dniu 13 listopada 2019 r. Pani ----- ----- – ----- nie była stroną tego postępowania, gdyż nieruchomości, której jest współwłaścicielką nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji. Do Prezydenta Miasta Lublin nie występowano z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, ani też nikt nie złożył wniosku o wznowienie postępowania.

Na podstawie ww. decyzji Prezydent Miasta Lublin, udzielił inwestorowi tj. K-Investment Sp. z o.o. Sp. K. pozwolenia na budowę budynku handlowo - usługowego wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, elektrycznymi i telekomunikacyjną oraz elementami zagospodarowania terenu: drogami



wewnętrzny, miejscami postojowymi, chodnikami, rampą rozładunkową, pylonem, murami oporowymi, schodami, wiatą gromadzenia odpadów stałych, zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej z separatorem substancji ropopochodnych, regulatorem przepływu, osadnikiem oraz zbiornikiem wód deszczowych, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, zewnętrzną instalacją elektryczną i oświetlenia terenu, przebudową sieci kanalizacji teletechnicznej i sieci wodociągowej oraz przyłączem telekomunikacyjnym na działkach 30/12 i 30/16 (obr. 43, ark. 24) przy ul. Nałkowskich 211/ ul. E. Romera w Lublinie, decyzją nr 151/21 z dnia 10 lutego 2021 r., znak: AB-BW-III.6740.1.100.2020. W postępowaniu tym brały również udział strony ustalone zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Strony te nie wniosły zastrzeżeń do decyzji. Decyzja ta została następnie przeniesiona na rzecz ALDI Sp. z o.o. w trybie art. 40 Prawa budowlanego. W tym miejscu należy przywołać przepis art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Inwestor spełnił wymagania wynikające z ww. przepisu składając wniosek kompletny zarówno pod względem formalnym jak i materialnym. Jak wskazano powyżej, decyzja o pozwoleniu na budowę nie jest zatem decyzją uznaniową i z uwagi na spełnienie przez inwestora wymagań wynikających z przepisów prawa, organ nie mógł odmówić jej wydania. Ponadto inwestor dokonał zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę w zakresie budowy tymczasowego przyłącza elektroenergetycznego zasilającego plac budowy, przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, a także przebudowy drogi wewnętrznej.

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych zgodnie z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę, należy do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego m. Lublin. Jednakże z uwagi na to, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839 ze zm.) przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do takich przedsięwzięć, nie była wydawana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, a co za tym idzie nie zostały określone warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do zachowania w fazie realizacji inwestycji. PINB nie posiada zatem kompetencji do dokonywania kontroli w powyższym zakresie. W przypadku prowadzenia robót budowlanych niezgodnie z przepisami ochrony środowiska np. poprzez długotrwałe przekraczanie dopuszczalnych norm hałasu lub innych emisji właściwym do przeprowadzenia kontroli interwencyjnej jest Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

Inwestor posiada zgodę na wjazd samochodów ciężarowych i sprzętu budowlanego o rzeczywistej masie całkowitej do 40 ton, w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego budynku, ważną do dnia 31 grudnia 2021 r. W tym zakresie została również zawarta umowa nr 171/ZDM/21 z dnia 11 maja 2021 r. pomiędzy inwestorem a Gminą Lublin reprezentowaną przez Pana Kazimierza Pidek – Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie. Inwestycja polegająca na przebudowie drogi, jest natomiast realizowana na podstawie umowy Nr 531/ZDM/20 z dnia 29 października 2020 r. W dniu 25 października 2021 r. nastąpiło przekazanie pasa drogowego inwestorowi w celu wykonania robót budowlanych. Wykonawca wprowadził organizację ruchu zgodnie z zatwierdzonym przez Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością Urzędu Miasta Lublin projektem tymczasowej organizacji ruchu. Czasowa organizacja ruchu na czas przebudowy drogi



wewnętrznej ul. Nałkowskich od ul. Romera w Lublinie została zatwierdzona projektem nr 94/2021 w dniu 7 kwietnia 2021 r. do dnia 31 października 2021 r. W dniu 28 października 2021 r. wykonawca wystąpił o przedłużenie klauzuli ważności projektu czasowej organizacji ruchu do dnia 31 grudnia 2021 r. Wprowadzony projekt, nie zakładał ruchu pieszego. Z powodu licznych uwag zgłaszanych przez mieszkańców, w dniu 4 listopada 2021 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie oraz Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UM Lublin z mieszkańcami i Panem Radnym, na którym uzgodniono, że do dnia 8 listopada 2021 r. zostanie wykonany tymczasowy chodnik wzdłuż ogrodzenia i odgradzony plac budowy elementami siatkowymi trwałymi celem zapewnienia bezpiecznego przejścia pieszych. Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością zatwierdził w dniu 5 listopada 2021 r. etap przejściowy na czas utrzymania ruchu pieszego uwzględniający powyższe uzgodnienia.

Zgodnie z informacją Straży Miejskiej Miasta Lublin do dnia 5 listopada br. Straż Miejska otrzymała następujące zgłoszenia:

1. 17 września br. godzina 10.24 – zgłoszenie w sprawie postoju pojazdu ciężarowego, utrudniającego poruszanie się pieszym na drodze w kierunku rzeki – funkcjonariusze Straży Miejskiej przeprowadzili rozmowę z kierowcą, który pojazd przestawił.
2. 23 września br. po zgłoszeniu Radnego Rady Miasta Lublin Pana Piotra Popiela – funkcjonariusze SM przeprowadzili rozmowę z kierownikiem budowy i nakazali uprzątnąć zanieczyszczony chodnik – niezwłocznie zastosowano się do zaleceń.
3. 4 października br. godz. 20.56 – zgłoszenie dotyczące zbyt intensywnego oświetlenia budowy, utrudniającego spoczynek nocny. Nawiązano kontakt z kierownikiem budowy – zmieniono położenie lamp.
4. 6 października br. godz. 11.45 – zgłoszenie w sprawie postoju pojazdów ciężarowych na ulicy, funkcjonariusze SM nie potwierdzili zgłoszenia – brak pojazdów.
5. 25 października br. godz. 19.56 oraz 22.35, zgłoszenia w sprawie hałasu wydobywającego się z terenu budowy – w dniu zgłoszenia funkcjonariusze przeprowadzili rozmowę z kierownikiem, odnośnie zakłócania spokoju oraz uciążliwości związanych z szumem silników pojazdów. Zgłaszająca została przez dyżurnego Straży Miejskiej poinformowana o konieczności stawienia się w siedzibie Straży Miejskiej i złożenia zawiadomienia o popełnionym wykroczeniu – do dnia 8 listopada nie zostało to uczynione.
6. 2 listopada br. godz. 15.36 zgłoszenie w sprawie zastawienia dojazdu do posesji (zlokalizowanej nad rzeką) przez pojazdy z budowy. Przeprowadzono rozmowę z kierownikiem budowy – okazał stosowne dokumenty potwierdzające objęcie terenu pod plac budowy. Ponadto na kierownika budowy nałożono mandat karny w związku z zanieczyszczoną drogą przy budowie (art. 102 Kodeksu Wykroczeń tj. Kto uchyla się od obowiązku utrzymania w należyłym stanie zjazdów z dróg publicznych do przyległych nieruchomości).

Ponadto w dniach 30 września oraz 2 listopada br. (w godzinach porannych) przeprowadzono kontrole przy przedmiotowej budowie pod kątem porządkowym – zanieczeń nie stwierdzono.

Dzielnicy Straży Miejskiej pod koniec października br. otrzymywał sygnały od mieszkańców, w sprawie blokowania przejazdu rowerami oraz przejścia pieszym,



na łączniku pomiędzy „starą” częścią ul. Nałkowskich, ul. Rąbłowską a ul. Romera. W celu rozwiązania tego problemu w dniu 4 listopada br odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie oraz kierownictwa budowy, na którym zostały podjęte decyzje w tej sprawie.

**Zastępca Prezydenta**

**Artur Szymczyk**

(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)