



## PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 2200, fax: +48 81 466 2201  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

AB-BW-III.6740.1.74.2020

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
od dnia 29.06.2021 r.  
STARSZY INSPEKTOR

Lublin, dnia 27 maja 2021 r.

### DECYZJA Nr 572 /21

Działając na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 t.j.);
- art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 t.j.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 29.07.2020 r. uzupełnionego w dniach 16.02.2021 r., 25.02.2021 r., 26.02.2021 r., 23.03.2021 r. oraz dnia 26.03.2021 r. przez KKL Sp. z o.o., 20-077 Lublin, ul. Jasna 7/1, w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką budynków na działkach nr ew. : i obręb Śródmieście, ark przy ul. Wieniawskiej

/Jasnej i w pasach drogowych ulic Wieniawskiej i Jasnej w Lublinie

#### o d m a w i a m

zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką budynków na działkach nr ew. : obręb Śródmieście, ark. przy ul. Wieniawskiej

/Jasnej i w pasach drogowych ulic Wieniawskiej i Jasnej w Lublinie.

#### U z a s a d n i e n i e:

W dniu 29.07.2020 r. Inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką budynków na działkach nr ew. : obręb Śródmieście, ark przy ul. Wieniawskiej /Jasnej w Lublinie. Do wniosku dołączono oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wraz z dokumentami potwierdzającymi to prawo (umowy dzierżawy z aneksami).

Biorąc pod uwagę projekt zagospodarowania terenu tj. usytuowanie projektowanego budynku wobec granic nieruchomości i budynków na sąsiednich działkach wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji, który obejmował działki nr ew. obr. ark. przy ul. Wieniawskiej i działkę nr ew. obr. ark. przy ul. Jasnej. Zgodnie z art. 28. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane właściciele działki objętej zainwestowaniem oraz działek znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji są stronami postępowania. Zawiadomieniem z dnia 28.08.2020 r. poinformowano strony postępowania o jego wszczęciu. W dniu 01.09.2020 r. właściciel działki nr ew. i p. : zapoznał się ze złożonym wnioskiem i projektem budowlanym, lecz nie złożył uwag do postępowania.

Dla przedmiotowej inwestycji ustalono warunki zabudowy decyzją nr 61/20 z dnia 04.02.2020 r. znak: AB-LA-I.6730.1.306.2019 przeniesioną decyzją nr 333/20 dnia 22.06.2020 r. znak: AB-LA-I.6730.1.306.2019 na rzecz KKL sp. z o.o.

Decyzją z dnia 08.02.2021 r. znak: MKZ-IN-I.4120.452.2020, Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie wydał pozwolenie na wykonanie projektowanych robót budowlanych na terenie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/153 oraz pismem z dnia 23.03.2021 r. znak: MKZ-IN-I.4120.452.2020 ustosunkował się do zmian wprowadzonych w projekcie budynku i jego zagospodarowaniu.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku brak planu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, wymaganiami ochrony środowiska, zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, kompletność projektu budowlanego, posiadanie opinii i uzgodnień, informacji bioz, zaświadczeń o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby uprawnione w okresie ważności ww zaświadczeń na dzień opracowania i sprawdzenia projektu.

Po wnikliwym sprawdzeniu projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, postanowieniem z dnia 18.09.2020 r. zobowiązano inwestora do usunięcia w terminie trzech miesięcy n/w braków:

1. Rozszerzenie zakresu wniosku o pozwolenie na budowę o działki nr ew.      oraz nr ew. (obręb nr      , ark      - pas drogowy ul. Wieniawska i ul. Jasna oraz złożenie oświadczenia o prawie do dysponowania ww. nieruchomościami na cele budowlane wraz z przedłożeniem dokumentów, z których to prawo wynika, w związku z zaprojektowaniem elementów budynku na tych działkach. Należy również skorygować opisy w projekcie budowlanym w zakresie terenu objętego inwestycją oraz przedłożyć decyzję Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie zezwalającą na lokalizację elementów budynku w pasach drogowych.
2. W odniesieniu do zgodności projektu budowlanego z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy Nr 61/20 z dnia 04.02.2020 r. znak: AB-LA-1.6730.1.306.2019:
  - a – doprowadzenie do zgodności lub jej wykazanie w zakresie zachowania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowych – pkt 1,3a i c. System konstrukcji ram i balkonów ze słupami tworzy wtórną elewację w pasach drogowych ulic, przekraczającą obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (brak rozwiązań projektowych branży architektonicznej i konstrukcyjnej)
  - b - doprowadzenie do zgodności w zakresie wysokości budynku (tj. maksymalnie do rzędnej 222.0 m n.p.m.) - pkt 3 d, e i f . Na dachu budynku dopuszczona jest lokalizacja urządzeń technicznych obudowanych. Zaprojektowane pokoje mieszkalne przynależne do położonych na niższej kondygnacji mieszkań, a opisane jako wyjście na dach, nie są urządzeniami infrastruktury technicznej natomiast tworzą kondygnację mieszkalną.
  - c – wykazanie zgodności w zakresie górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w odniesieniu do punktu „F” (brak oznaczenia na pzt tego punktu i jego rzędnej ) – pkt 3d,
  - d – szczegółowe zbilansowanie wszystkich wskaźników wynikających z dwzt pkt 3 i pkt 7.2 oraz wykazanie zgodności w zakresie bilansowania mp i wyjaśnienie sposobu użytkowania miejsc zależnych w garażu podziemnym i czy mieszkania oraz usługi mają możliwość niezależnego użytkowania miejsc postojowych - wyjaśnienie funkcjonowania,
  - e - zgodnie z warunkami pkt 7.1 dwzt na projekcie zagospodarowania przedstawić obsługę komunikacyjną inwestycji uzgodnioną z Zarządem Dróg i Mostów w Lubinie wraz z przedłożeniem tego uzgodnienia,
  - f - uzgodnienie projektowanego zagospodarowania terenu z Miejskim Architektem Zieleni w związku z kolizją z zielenią ( zgodnie z warunkami dwzt pkt 4.3).
3. Doprowadzenie projektu zagospodarowania do zgodności z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r, poz. 1065 t.j.) (dalej w. t.) w zakresie usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy z działką nr ew.
4. Wykazanie spełnienia § 13 i § 60 w. t. dla projektowanego budynku w szczególności dla mieszkań zlokalizowanych w rejonie nasypu na stropodachu z drzewem.

5. Ostateczną decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków o pozwoleniu na prowadzenie robót budowlanych związanych z budową wnioskowanej inwestycji w zakresie zgodnym z ostatecznie skorygowanym wnioskiem, wraz z projektem budowlanym ostemplowanym jako załącznik do decyzji (4 egz.)
6. Ostateczną decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków na rozbiórkę istniejących na terenie obiektów budowlanych będących w kolizji z projektowaną inwestycją, wraz z projektem rozbiórki ostemplowanym jako załącznik do decyzji (4 egz.).
7. Zgodnie z § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 w. t. należy przedłożyć ekspertyzę techniczną stanu obiektu istniejącego na działce nr ew. i ze względu na projektowaną budowę budynku w bezpośrednim sąsiedztwie budynku usługowego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.
8. Wyjaśnić w części opisowej i na rysunkach elementy projektowanego budynku oraz jego oddziaływanie na sąsiedni budynek ze wskazaniem części wspólnych i zabezpieczeń tych elementów oraz jeśli projektowane roboty budowlane wykraczają poza granice własności lub naruszają części wspólne należy przedłożyć oświadczenie o prawie do dysponowania na cele budowlane działką nr na podstawie zgody właściciela i rozszerzyć wniosek w zakresie tej działki.
9. Wyjaśnić w części opisowej i na rysunkach opracowania rozbiórki budynków, oddziaływanie na sąsiedni budynek ze wskazaniem części wspólnych i zabezpieczeń tych elementów oraz jeśli roboty rozbiórkowe pozostałych budynków będą prowadzone w pasie drogowym należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie.
10. Doprowadzenie do zgodności opisów w różnych częściach projektu w zakresie ilości projektowanych budynków, zgodnie z przedmiotem wniosku o pozwolenie i decyzją o warunkach zabudowy.
11. Opis istniejącego zagospodarowania uzupełnić w zakresie odniesienia się do istniejącego na działce uzbrojenia podziemnego. W przypadku konieczności jego przebudowy przedstawić rozwiązania projektowe i rozszerzyć wniosek w tym zakresie.
12. Wykazanie w analizie przesłaniania i nasłonecznienia, że na sąsiedniej działkach nr oraz nr możliwa będzie zabudowa na warunkach jak na terenie objętym wnioskiem, spełniająca warunki § 13 i § 60 warunków technicznych dla budynków na obu działkach – celem wykazania ochrony interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu i konstytucyjnego prawa równego traktowania ( art.4 oraz art.5 ust.1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane).
13. Analizę pokazującą, czy realizacja budynku będzie miała wpływ na zmianę nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w sąsiednich budynkach przy ul. Wieniawskie;
14. Oznaczenie granic działki inwestora na rzutach, przekrojach i elewacjach, rzędnych terenu bezpośrednio sąsiadującego na przekrojach i elewacjach oraz oznaczenie na rzucie parteru istniejącej zabudowy bezpośrednio sąsiadującej z planowaną inwestycją.
15. Uzgodnienie projektów branżowych z rzeczoznawcami do spraw zabezpieczeń ppoż. i spraw sanitarno- higienicznych.
16. Ujednolicenie rysunku przekroju poprzecznego A-A z pozostałymi rysunkami projektu i bilansem terenu biologicznie czynnego ( wskazanie na rysunkach i wyszczególnienie w bilansie terenu ).
17. Wykazanie, że pomieszczenie śmietnika, jako wymagane w zagospodarowaniu nieruchomości miejsce gromadzenia odpadów, spełnia warunki § 22 ust. 2 pkt 2 ww. warunków technicznych.

18. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród budowlanych, opis warstw budowlanych wymienionych na przekrojach – rozwiązania materiałowe elementów stropodachów (np. WT1 i pozostałe nie oznaczone na rys.) w tym wymagane do wykazania bilansu terenu (powierzchni biologicznie czynnej).
19. Z uwagi na to, że zabezpieczenie wykopu będzie jednocześnie ścianą zewnętrzną kondygnacji podziemnej przedstawić w projekcie rozwiązania w tym zakresie wraz z kotwieniami i opisaną w pkt. 4.1. projektu konstrukcji, zgodę właściciela sąsiedniej działki na te roboty.
20. Wyjaśnienie prawidłowości wykonanych obliczeń powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z obowiązującą w tym zakresie normą PN-ISO 9836: 1997 oraz z wyjaśnieniem czy były do tej powierzchni wliczane balkony oraz z uwzględnieniem § 94 warunków technicznych (np. mieszkanie nr A1.15 i inne ).
21. Wyjaśnienie prawidłowości zaprojektowania sanitariatu dla niepełnosprawnych na parterze budynku A' zgodnie z § 86 .1 w.t. ( możliwość poruszania się wózkami w całej przestrzeni sanitariatu ).
22. Doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018.1935 t.j.) w zakresie:
  - a – oznaczenia na rysunku projektu zagospodarowania charakterystycznych rzędnych wysokościowych przy głównych wejściach do budynku oraz w pkt „F” oznaczonym w dwzł, elementów budynku przekraczających granice działki inwestora znajdujące się w pasie drogowym ulic, naniesienia, zwymiarować i oznaczyć charakterystycznymi parametrami, oznaczenie połączenia projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia podziemnego i drogą publiczną wraz z opisaniem czy są objęte niniejszym wnioskiem, zwymiarowania odległość budynku (w tym elementów w pasach drogowych) od zewnętrznych krawędzi jezdni przyległych ulic - § 3 pkt 2,3,6,7
  - b – ujednolicenia rozwiązań projektowych na pzt z legendą np. wyjaśnienie lokalizacji miejsc postojowych opisanych w legendzie,
  - c – potwierdzenia na pzt zgodności z mapą do celów projektowych - § 8 ust. 1,
  - d - oznaczenia w metryczkach rysunków w części architektonicznej projektanta i sprawdzającego ( a nie zespołu autorskiego) oraz uzupełnienie brakujących podpisów - § 4
  - e - numeracji załączników zgodnie z ich wykazem - § 5,
  - f - numeracji wszystkich stron i arkuszy zgodnie ze spisem zawartości - § 5,
  - g - część opisową zawierającą charakterystykę energetyczną i analizę możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło - § 11 ust. 2 pkt. 10 i 12,
  - h – część opisową zawierającą dane techniczne obiektu charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko zgodnie z § 11 ust. 2 pkt. 11,
  - i - trwałego opracowanie dokumentacji w sposób uniemożliwiający dekompletację - § 6.
23. W przypadku nie zachowania odległości budynku (w tym elementów w pasach drogowych) od zewnętrznych krawędzi jezdni przyległych ulic, określonych w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, należy uzyskać zgodę na powyższe Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, w myśl art. 43 ust. 2 tej ustawy.
24. Geotechniczne warunki posadowienia opatrzone podpisami osób opracowujących.



25. Uzupełnienie wykazania spełnienia wymogów art. 5 ust. 1 pkt 4 i pkt 4a oraz art. 34 ust. 3 pkt 2 i pkt 2a ustawy Prawo budowlane – dotyczy zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U.2012.1169 oraz Dz.U.2018.1217), w tym osoby starsze, zapewnienia minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, informację o udziale lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych (opracowanie powinno zawierać informację dla różnych niepełnosprawności).

26. Kopie uprawnień i zaświadczeń z Izby projektanta i sprawdzającego branży sanitarnej.

27. Adres projektanta a nie jednostki projektowej na stronie tytułowej informacji BIOZ.

28. Wszelkie zmiany, poprawki dokonane w projekcie budowlanym winny być opatrzone podpisem projektanta odpowiedniej branży. Należy również dołączyć aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego i aktualne oświadczenia, o których mowa w art. 20 ust.4 ustawy Prawo budowlane.

Pełnomocnik Inwestora otrzymał ww. postanowienie dnia 25.09.2020 r., zaś w dniach 18.12.2020 r., 26.01.2021 r. złożył prośby o wydłużenia czasu przeznaczonego na usunięcie nieprawidłowości. Postanowieniami z dnia 21.12.2020 r. oraz 03.02.2021 r. przedłużono termin na uzupełnienie do dnia 28.02.2021 r.

W dniach 11.02 i 16.02.2021 r. Inwestor składał uzupełnienia projektu budowlanego. Z przedłożonych w uzupełnieniu analiz nasłonecznienia budynków istniejących, usytuowanych po przeciwnej stronie ul. Wieniawskiej wynika, że realizacja objętego wnioskiem budynku spowoduje zmianę nasłonecznienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami usytuowanego na działce nr ew. obr.

ark. przy ul. Wieniawskiej W związku z powyższym, pismem z dnia 23.02.2021 r. powiadomiono Wspólnotę Mieszkaniową Wieniawska reprezentowaną przez Zarząd o toczącym się postępowaniu, a pozostałe strony o złożonych uzupełnieniach. Następnie w dniu 25.02.2021 r. do Urzędu wpłynęło uzupełnienie, w którym rozszerzono wniosek o działki nr ew. obr. ark. tj. pas drogowy ul. Wieniawskiej oraz działkę nr ew. obr. ark. – pas drogowy ul. Jasnej oraz złożono oświadczenie o prawie do dysponowania tymi działkami na podstawie zgody Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie wyrażonej w piśmie z dnia 03.02.2021 r. znak IU-DE.4311.54.2020. W dniu 25.02.2021 r. Inwestor złożył kolejną prośbę o przedłużenie terminu na uzupełnienie do dnia 31.03.2021 r., co zostało uwzględnione w postanowieniu z dnia 01.03.2021 r., a następnie na wniosek z dnia 26.03.2021 r. przedłużono termin do 15.04.2021 r. W dniach 26.02.2021 r., 23.03.2021 r., 26.03.2021 r. oraz 31.03.2021 r. i 16.04.2021 r. Inwestor składał kolejne uzupełnienia projektu. W trakcie postępowania właściciel działki nr ew. p.

wielokrotnie zapoznawał się z dokumentacją sprawy tj. składnymi pismami i uzupełnianym projektem budowlanym. W dniach 11.03.2021 r. oraz 17.03.2021 r. p. złożył swoje uwagi wraz z rysunkami ustosunkowując się do usytuowania projektowanego budynku względem jego działki i projektowanego budynku na tej działce. W pismach zawarto następujące uwagi:

„Przedstawiona w projekcie analiza nasłonecznienia, wskazuje, że nie zostały spełnione warunki określone w par. 60 warunków technicznych, względnie ich spełnienie powoduje bardzo istotne ograniczenia w kształtowaniu zabudowy na mojej działce (nr ...). W projekcie KKL Sp. z o.o. pokazany jest przekrój przez projektowany budynek wraz z przekrojem przez obiekt planowany na działce nr ... na którym to rysunku wskazano, że na poziomie 2 i 3 piętra obiektu na mojej działce znajdują się lokale mieszkalne 1-pokojowe, natomiast na poziomie 1 piętra lokale usługowe. Tym samym projekt KKL sp. z o.o. ogranicza w niedopuszczalny sposób możliwość kształtowania zabudowy na mojej działce. Projektowany przez KKL Sp. z o.o. budynek jest usytuowany w odległości 4,0 m od granicy z działką nr ... (poza ostatnią, najwyższą kondygnacją), co jest niewłaściwe, biorąc pod uwagę fakt, że znajduje się on od strony południowej, zacieńającej moją działkę. Niestety projektowany sposób zabudowy nie uwzględnia w żaden sposób relacji wynikających ze stron świata. Powoduje to w konsekwencji istotne

ograniczenie dostępu do światła dziennego, a co za tym idzie istotne ograniczenie możliwości kształtowania funkcji mieszkalnej w planowanym przez mnie obiekcie."

Inwestor w dniu 16.04.2021 r. złożył do tut. Urzędu dalsze wyjaśnienia wraz umowami (ze stroną postępowania - działka ).

Po sprawdzeniu zmienionego i uzupełnionego projektu budowlany organ ponownie zobowiązał inwestora postanowieniem z dnia 21.04.2021 r. do usunięcia braków w dokumentacji budowlanej (w terminie 1 miesiąca tj. do 26.05.2021 r.) w zakresie:

1. W części opisowej branży konstrukcyjnej oraz projekcie robót rozbiórkowych (str 250 projektu budowlanego) przedstawiono roboty budowlane konieczne do wykonania na działce inwestora oraz na działce nr przy ul. Wieniawskiej. Z uwagi na powyższe należy przedłożyć oświadczenie o prawie do dysponowania na cele budowlane działką nr na podstawie zgody właściciela i rozszerzyć wniosek w zakresie tej działki.

W przedłożonych przez inwestora uzupełnieniach nie spełniono wymagań pkt nr 8 postanowienia z dnia 18.09.2020 r. Z dołączonej do akt sprawy umowy zawartej w dniu 30.03.2016 r. z właścicielem działki nr nie wynika fakt posiadania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością nr na wyżej wymienione cele budowlane. Przedmiotowa umowa – czy też fakt jej wypowiedzenia przez Korzystającego nie zastępuje prawa inwestora do dysponowania na cele budowlane działką nr, w celu wykonania robót budowlanych, o których mowa w projekcie budowlanym tj. demontażu gzymsu wraz z robotami zabezpieczającymi (wykonanie kosza). Ograniczenia wykonania robót tylko do działki i nie wykonanie zaprojektowanego kosza do odprowadzenia wód opadowych może spowodować, że będą zalwane ściany istniejącego budynku oraz projektowanego budynku i działki inwestora. Budowa ściany projektowanego budynku wzdłuż granicy działki nie jest możliwa z uwagi na kolidujące istniejące części dachu budynku będącego własnością właściciela działki sąsiedniej. Zaprojektowane roboty budowlane na dachu budynku na działce nr i przyjęte rozwiązania są prawidłowe i także wymagają zgody właściciela tej działki. Ponadto wykonanie robót rozbiórkowych okapu wraz z rynną, zgodnie z art. 33 ust. 4 pkt 1 ustawy Prawo budowlane wymaga również zgody właściciela obiektu.

2. Mając na uwadze obszar oddziaływania zamierzenia budowlanego, należy szczegółowo wykazać w analizie przesłania i nasłonecznienia, że na sąsiedniej działce nr możliwa będzie zabudowa na takich warunkach jak na działkach nr tj. spełnienie § 13 i § 60 warunków technicznych dla budynków na obu działkach – celem wykazania ochrony interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu i konstytucyjnego prawa równego traktowania ( art. 4 oraz art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane oraz art. 8 Kpa),

- w przedstawionej w uzupełnieniu analizie nie wykazano szczegółowo czy realizacja przedmiotowego budynku będzie miała wpływ na nasłonecznienie pokoi mieszkalnych w projektowanej zabudowie na działce nr ponadto analiza winna uwzględniać złożone uwagi w pismach właściciela działki nr z dnia 11.03.2021 r., 17.03.2021 r. oraz 20.04.2021 r. oraz uwzględniać rozwiązania projektowe znajdujące się w dokumentacji projektowej złożonej przez właściciela działki nr z wnioskiem o pozwolenie na budowę, wraz z odniesieniem się do zawartych w tym projekcie analiz.

- w treści analizy należy uwzględnić budynek mieszkalny przy ul. Wieniawskiej będący w obszarze oddziaływania przedmiotowej inwestycji, wskazać jakie mieszkania (pomieszczenia) i na których kondygnacjach poddano analizie, sformułować wnioski z tej analizy wraz z odniesieniem się do tego czy planowana budowa będzie miała wpływ na zmianę nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w tym budynku, a nie tylko na spełnienie wymagań minimalnych.

3. Egzemplarze projektu budowlanego doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018.1935 t.j.) i art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane:

- ujednolicić wszystkie egzemplarze projektu - rysunki o tych samych metryczkach w poszczególnych egzemplarzach zawierają różne dane,

- należy dołączyć do każdego egzemplarza dokumentacji ostateczną decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków o pozwoleniu na prowadzenie robót budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz na rozbiórkę istniejących na terenie obiektów budowlanych będących w kolizji z projektowaną inwestycją,

- na projekcie zagospodarowania nanieść charakterystyczne rzędne wysokościowe przy głównych wejściach do budynku,

- uzupełnić na rysunkach projektowych tj. przekrojach budynku, rzucie dachu i elewacjach wymiarowanie urządzeń technicznych przede wszystkim ich wysokości uwzględniając warunki dwzł pkt 3f,

- dołączone po uzupełnieniu zgodnie z wcześniejszym postanowieniem rysunki znajdujące się w projekcie rozbiórki dotyczące robót na granicy działek nr 1 i nr 2 powinny być opatrzone metryczką zawierającą podpisy projektanta i sprawdzającego,

- należy trwale oprawić dokumentację projektową w sposób uniemożliwiający dekompletację.

4. W informacji BIOD dla robót rozbiórkowych istniejących budynków, należy uwzględnić demontaż dachu z płyt azbestowo-cementowych zgodnie z warunkami ochrony środowiska.

5. Wszelkie zmiany, poprawki dokonane w projekcie budowlanym winny być opatrzone podpisem projektanta odpowiedniej branży. Należy również dołączyć aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej Izby samorządu zawodowego i aktualne oświadczenia, o których mowa w art. 20 ust.4 ustawy prawo budowlane.

W dniu 21.04.2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo p. [imię i nazwisko], w którym ponownie podnosi, że projektowana przez KKL sp. z o.o. zabudowa powoduje ograniczenie dostępu światła słonecznego do sześciu planowanych w jego budynku mieszkań, naruszając w ten sposób §60 warunków technicznych. Cyt. „Mając jednak na względzie zasadę równej ochrony prawa do zabudowy, proponuję rozwiązanie problemu wzajemnych relacji, poprzez propozycję symetrycznego kształtowania zabudowy na działce nr 1 w stosunku do granicy działki pomiędzy nieruchomościami nr 1 i 2. Oznacza odsunięcie ściany zewnętrznej budynku na działce nr 1, powyżej poziomu parteru, na odległość ok. 6-6,5 od granicy działki. Odsunięcie ściany zewnętrznej budynku projektowanego na działce nr 2 stworzy minimalną, akceptowalną przestrzeń pomiędzy projektowanymi budynkami.” Do pisma został dołączony rysunek obrazujący opisaną propozycję.

Inwestor w dniu 30.04.2021 r. złożył w tut. Urzędzie dokumentację budowlaną (3 egzemplarze) wraz z pismem, w którym zostały opisane dokonane w projekcie korekty oraz przedstawiono stanowisko Inwestora w odniesieniu do wymagań opisanych w punktach 1 i 2 postanowienia z dnia 21.02.2021r. Jednocześnie Inwestor stwierdził, że w związku z uzupełnieniem wszystkich braków i nieprawidłowości w dokumentacji budowlanej, nie zachodzi potrzeba dalszego przedłużania postępowania do jednego miesiąca i wniósł o dalsze niezwłoczne procedowanie jego wniosku oraz wydanie pozwolenia na budowę. Pismem z dnia 05.05. 2021 r. zawiadomiono strony o złożonym uzupełnieniu. W dniu 17.05.2021 r. p. [imię i nazwisko] po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy złożył kolejne pismo odnoszące się do złożonego przez KKL Sp. z o. o. projektu, w kontekście wpływu rozwiązań projektowych na możliwość zabudowy działki nr ew. [numer ewidencyjny]. W piśmie tym właściciel działki [imię i nazwisko] stwierdza co następuje.

„W uzupełnieniu projektu budowlanego umieszczone zostały analizy, które mają w rozumieniu ich twórców przedstawiać „konstytucyjny wymóg równego traktowania stron”. Punktem wyjścia do tych analiz, jest dla KKL Sp. z o.o. lokalizacja projektowanej przez nich zabudowy w odległości 4,0m od granicy z moją nieruchomością. Co za tym idzie, autorzy projektu starają się udowodnić, że tak przyjęty sposób zabudowy spełniać będzie konstytucyjny wymóg równego traktowania stron. Taki sposób zabudowy powoduje, że pomieszczenia położone na czterech dolnych kondygnacjach w planowanym przeze mnie budynku nie będą posiadać czasu nasłonecznienia w dniach równonocy określonego w par. 60 warunków technicznych. Zdaniem KKL Sp. z o.o. narzucenie dla planowanej przeze mnie zabudowy istotnych ograniczeń funkcjonalnych, jest w pełni zgodne z konstytucją i uzasadnione. Stanowczo sprzeciwiam się takim działaniom. W moim poprzednim piśmie zwracałem już uwagę, że projektowany sposób zabu-

dowy na działce nr \_\_\_\_\_ nie uwzględnia w żaden sposób relacji wynikających ze stron świata. Poza faktem narzucania mi arbitralnie ograniczeń, mój największy sprzeciw wywołuje dążenie do realizacji stosunkowo wysokiej zabudowy w odległości 8 m pomiędzy ścianami zewnętrznymi (...) Nie chcę realizować zabudowy o takich parametrach. W związku z tym, zdecydowałem, że dokonam korekty w złożonym przeze mnie projekcie budowlanym, w taki sposób, aby wszelkie elementy zewnętrzne (w tym balkony) planowanego przeze mnie budynku, od 2 piętra w górę, zostały oddalone od granicy działki o co najmniej 6 m i więcej. Jako, że moi sąsiedzi postulują symetrię zabudowy, dzięki temu pomiędzy ścianami zewnętrznymi (powyżej kondygnacji usługowych) powstanie dystans powyżej 12 m, co jest najmniejszą akceptowalną wielkością."

W dniach 14.05.2021 r. i 18.05.2021 r. Zarząd Spółki KKL oraz p. \_\_\_\_\_ współwłaściciel terenu objętego wnioskiem i prezes Spółki Inwestora złożyli kolejne wyjaśnienia w sprawie.

Przystępując do analizy złożonych dokumentów i wyjaśnień, na wstępie należy opisać planowane na obu sąsiadujących ze sobą terenach inwestycje. Niniejszy wniosek o pozwolenie na budowę dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym. Zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym budynek składa się z dwóch części nadziemnych o wysokości 7 kondygnacji połączonych 2 kondygnacyjnym garażem podziemnym. Budynek został zaprojektowany w części bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. \_\_\_\_\_ przy ul. Wieniawskiej na której obecnie usytuowany jest 1 kondygnacyjny budynek usługowy przylegający do granicy z działką inwestycyjną nr ew. \_\_\_\_\_. W pozostałej części nadziemnej wzdłuż granicy z działką nr \_\_\_\_\_ został odsunięty od granicy tej działki na odległość 4 m dla kondygnacji 1-6 i na odległość 6 m dla kondygnacji siódmej. Część podziemna budynku przylega do granic z sąsiednimi działkami. Zaprojektowano ponadto balkony nadwieszane nad pasami drogowymi ulic Wieniawskiej i Jasnej.

W dniu 29.09.2020 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek p. \_\_\_\_\_ o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ew. \_\_\_\_\_ obr. \_\_\_\_\_ ark. \_\_\_\_\_ przy ul. Wieniawskiej \_\_\_\_\_. Stronami w tym postępowaniu są m.in. współwłaściciele nieruchomości objętej inwestycją rozpatrywaną w niniejszym postępowaniu, będący jednocześnie członkami zarządu Spółki KKL Sp. z o.o. Projekt inwestycji na działce nr \_\_\_\_\_ przewiduje budowę budynku o 8 kondygnacjach nadziemnych i 3 podziemnych. Dwie pierwsze kondygnacje nadziemne są przeznaczone na usługi, a na pozostałych zaprojektowano mieszkania. W pierwotnym projekcie złożonym do Urzędu na kondygnacji trzeciej i czwartej (+2 i +3) od strony nieruchomości objętej inwestycją KKL Sp. z o.o. (strona południowa) zaprojektowane były lokale mieszkalne jednopokojowe, a na wyższych kondygnacjach wielopokojowe. Od strony północnej, ze względu na brak wymaganego nasłonecznienia inwestor zaprojektował mieszkania jednopokojowe, zgodnie z § 60 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) dla zabudowy śródmiejskiej. W toku postępowania projekt został zmieniony i obecnie przewiduje na kondygnacji trzeciej i czwartej od strony południowej mieszkania dwupokojowe. Budynek w części nadziemnej usytuowany został częściowo bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. \_\_\_\_\_ na tym samym odcinku, co budynek zaprojektowany przez KKL Sp. z o.o. na tej działce. W pozostałej części nadziemnej budynek tj. jego ściany oddalono od granicy działki na odległość zmienną od 4.01 do 4.63 m w kondygnacjach usługowych tj. pierwszej i drugiej. Na wyższych kondygnacjach zaprojektowano cofnięcie ściany budynku na odległość około 1,6 m z umieszczeniem w tej części ciągu balkonów ze ściankami oddzielającymi mieszkania. Część nadziemna przylega ponadto do granicy z działką nr ew. \_\_\_\_\_. Kondygnacje podziemne budynku zaprojektowano bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami. W postępowaniu tym prowadzonym pod znakiem AB-BW-I.6740.1.66.2020 r., po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii udzielono postanowieniem z dnia 19.03.2021 r. zgody na odstępstwo od przepisów § 12 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury umożliwiające wykonanie w projektowanej budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, na działce budowlanej o nr ew. \_\_\_\_\_ (obręb \_\_\_\_\_, arkusz \_\_\_\_\_ przy ul. Wieniawskiej \_\_\_\_\_ w Lublinie, ścian bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej (od strony działek nr ewid. \_\_\_\_\_) pod warunkiem wykonania w projektowanej budowie budynku ścian oddzielenia przeciwpożarowego bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej (od strony działek nr ew. \_\_\_\_\_).



Teren, którego dotyczą oba wymienione postępowania usytuowany jest w ścisłym centrum miasta i wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy śródmiejskiej, jak określono w analizie uwarunkowań zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Odnosząc się do ostatecznego projektu budowlanego i złożonych przez Inwestora dokumentów organ stoi na stanowisku, że złożone uzupełnienia nie czynią zadość wymaganiom określonym w punktach 1 i 2 postanowienia z dnia 21.04.2021 r.

W odpowiedzi na punkt pierwszy przedstawiono zmianę projektu budowlanego. Obecnie w projekcie pokazano roboty budowlane zabezpieczające odwodnienie dachu, które zgodnie z oświadczeniem projektanta nie ingerują w sąsiednią działkę (choć rozwiązania budzą wątpliwości co do ich prawidłowości oraz braku tej ingerencji, lecz organ nie posiada uprawnień do weryfikacji rozwiązań projektowych), ale również nadal rozbiórkę nadwieszonych elementów. Do uzupełnienia inwestor **złożył pismo wyjaśniające, w którym m.in. twierdzi ponownie, że zgoda na rozbiórkę elementów wykraczających poza granice działki nr [ ] wynika z umowy z dnia 30.03.2016 r., a budynek na działce nr [ ] przeznaczony jest do rozbiórki.** Do pisma dołączono również kopię zgody Pana [ ]

[ ] na rozbiórkę tego budynku, która pochodzi z akt sprawy prowadzonej również obecnie w tut. Wydziale, dotyczącej wniosku p. [ ] o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją handlowo - usługową oraz rozbiórkę istniejącego budynku na działce nr [ ] przy ul. Wieniawskiej

Jednakże, po konsultacji z Biurem Radców Prawnych, tut. Urząd ma odmienne stanowisko.

Jak wynika z akt przedmiotowej sprawy a przede wszystkim z przedłożonego projektu budowlanego, teren inwestycji objęty wnioskiem inwestora koliduje z elementami budynku sąsiedniego usytuowanego na działce nr [ ]. W ocenie tut. Urzędu z przedłożonej umowy nie wynika fakt posiadania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością o nr [ ] na cele budowlane. Skutek, na jaki powołuje się inwestor na podstawie umowy łączącej go z właścicielem nieruchomości o nr [ ] jest wątpliwy. Na podstawie zawartej umowy, korzystający (tj. właściciel nieruchomości o nr [ ]) jest uprawniony do korzystania z nieruchomości stanowiących działkę nr [ ] i działkę nr [ ] w zakresie wskazanym w paragrafie 1 ust. od 6-13, tj. m.in. odprowadzania wód opadowych z dachu, zrzucania śniegu etc. Nadto, umowa wskazuje oświadczenia stron, że na ścianie zewnętrznej budynku inwestora zamontowane są: rura gazowa, kabel telekomunikacyjny, rura kanalizacyjna etc., które stanowią własność korzystającego, ale zamontowane zostały na budynku inwestora. Dodatkowo, przy ścianie zewnętrznej budynku korzystającego od strony działki o nr [ ] znajduje się zadaszenie oparte na słupach konstrukcyjnych, wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Zadaszenie i słupy znajdują się na terenie działki inwestora planowanej inwestycji.

Dodatkowo umowa stanowi, że w przypadku ustania mocy jej obowiązywania, korzystający jest zobowiązany do zaprzestania korzystania z działek należących do inwestora w zakresie opisanym w umowie tj. jak wyżej. Natomiast, w przypadku nie wywiązania się przez właściciela działki o nr [ ] (korzystającego) z powyższego obowiązku, inwestor uprawniony jest do podjęcia wszelkich działań uniemożliwiających korzystanie przez właściciela działki nr [ ] ze swojej nieruchomości.

Nie sposób zgodzić się jednak z twierdzeniem inwestora przedmiotowej inwestycji, jakoby zaprzestanie korzystania z działek inwestora równoznaczne było z obowiązkiem korzystającego do usunięcia nadwieszenia (okapu, rynien i rur spustowych), znajdującego się w granicach działek inwestora i Pana [ ]

a w przypadku gdy korzystający tego nie robi, korzystający wyraził bezwarunkową zgodę do podjęcia takich działań zastępczych przez inwestora (co w ocenie inwestora wynika z umowy). W konsekwencji, w ocenie tut. Urzędu, przedmiotowa umowa – czy też fakt jej wypowiedzenia przez Korzystającego nie zastępuje zgody właściciela obiektu do dokonania rozbiórki elementów funkcjonującego budynku usytuowanego na działce nr [ ]

Konkludując, w ocenie tut. Urzędu Spółka KKL sp. z o.o. winna posiadać zgodę właściciela budynku przy ul. Wieniawskiej [ ] na rozbiórkę nadwieszonych nad działką inwestycyjną elementów tego budyn-



ku i przedłożyć ją w niniejszym postępowaniu. Jednocześnie, z przedłożonych dotychczas przez inwestora - w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, dokumentów nie wynika taka zgoda.

Fakt przeznaczenia budynku do rozbiórki, co jest podnoszone przez Inwestora, a nawet wnioskowanie o pozwolenie na rozbiórkę, nie przesądza o tym, że budynek zostanie rozebrany. Pozwolenie na rozbiórkę stanowi bowiem uprawnienie, a nie nakaz i jej realizacja w konkretnym czasie jest uzależniona od woli i możliwości właściciela budynku.

Odnosząc się do punktu drugiego postanowienia, zdaniem organu w projekcie budowlanym rozpatrywanej inwestycji nie wykazano, że na sąsiedniej działce nr ..... możliwa będzie zabudowa na takich warunkach jak na działkach nr ..... tj. spełnienie i § 13 i § 60 warunków technicznych dla budynków na obu działkach – celem wykazania ochrony interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu i konstytucyjnego prawa równego traktowania.

Inwestor w swoim piśmie z dnia 30.04.2021 r. szczegółowo opisuje i uzasadnia swoje stanowisko w tej sprawie, a w szczególności stwierdza co następuje.

„1. W projekcie uszczegółowiono analizę przesłaniania i nasłonecznienia wynikającą z geometrii projektowanego przez Wnioskodawcę budynku. Odnosnie możliwości potencjalnej zabudowy na Działce nr ..... sam fakt złożenia w dniu 29.09.2020 r. dokumentacji projektowej przez Pana

..., wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę, udowadnia możliwość zabudowy na analogicznych warunkach. Udowodniono zatem, że w oparciu o wydane warunki zabudowy umożliwiające realizację zabudowy śródmiejskiej, nie tylko możliwa jest zabudowa na takich samych parametrach jak na Nieruchomościach Wnioskodawcy, przy spełnieniu §13 i §60 WT dla budynków na obu nieruchomościach, ale co więcej parametry inwestycyjne projektowanej zabudowy na Działce ..... są korzystniejsze, co zostało przedstawione na rysunkach (rys. MTA/PB/A/PZT/07 i MTA/PB/A/PZT10 – rysunki załączone do projektu budowlanego, strona nr 148c i odpowiednio 148f). Zapewnia to ochronę interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu i konstytucyjny wymóg równego traktowania stron. Przedłożone analizy jednoznacznie pokazują sposób zacieniania Działki ..... przez bryłę projektowanego przez Wnioskodawcę budynku.

2. Odnosząc się do pism właściciela Działki ..... można wysnuć konkluzję, że jej właściciel podnosi ograniczenie w kształtowaniu zabudowy na swojej działce poprzez ograniczenie światła słonecznego do różnego typu „planowanych” przez siebie obiektów na Działce ..... i naruszenie tym samym §60 WT. Jak udowodniono wyżej, dokumentacja Wnioskodawcy w pełni zapewnia WT oraz realizuje konstytucyjny wymóg równego traktowania zarówno w odniesieniu do: (a) zabudowy „planowanej” poprzednio, czyli bazującej na notatce ze spotkania z dnia 20.07.2020 r. („Notatka” – Załącznik 1) dokumentacji złożonej do pozwolenia na budowę, dla której wydana została przez Urząd zgoda na odstępstwo, jak też, traktowanej jako punkt odniesienia z daleko posuniętej ostrożności i będąc do tego zobowiązanym przez Urząd, dla (b) zabudowy na dzień sporządzania niniejszego pisma znajdującej się w aktach postępowania Działki .....

3. Jednocześnie Wnioskodawca wnosi sprzeciw przeciwko konieczności uwzględniania nieprzewidzianych zmian projektowych inwestycji innej strony, wprowadzonych w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego. Zmiany te są wyrazem rażącego braku poszanowania: (a) interesów inwestycji na Nieruchomościach Wnioskodawcy, (b) wykonanej do tej pory pracy całego zespołu projektowego, a także (c) pracy urzędników prowadzących postępowania administracyjne z ramienia Urzędu Miasta Lublin. Co więcej takie działania narażają wnioskodawcę na wymierne straty finansowe poprzez bez zasadne przedłużanie postępowania administracyjnego oraz konieczność zmiany dokumentacji wedle dowolnego uznania innych podmiotów.

4. Oczekiwanie od inwestora nieruchomości sąsiedniej ciągłego dostosowania swojego projektu do każdej ze zmian wprowadzanych lub takich, które dopiero mogą zostać wprowadzone na Działce ..... nie znajduje oparcia w przepisach prawa i jest jednoznacznym zaprzeczeniem zasady równego traktowania. Uniemożliwia to zakończenie procedowania Wniosku PnB i uzależnia wydanie decyzji wyłącznie od aktualnego kształtu zamierzeń inwestycyjnych innej niż Wnioskodawca strony postępowania.

5. Jednocześnie, uwzględnienie wszystkich zmian wprowadzonych do dokumentacji projektowej Działki ..., w szczególności przesłon balkonowych, które same ograniczają dostępność światła w aktualnie projektowanych w tym budynku lokalach, skutkowałoby niemalże całkowitą likwidacją większej części budynku Wnioskodawcy na 3 kondygnacjach (co przedstawiono na rys. MTA/PB/A/PZT/10 i MTA/PB/A/PZT/11 – rysunki załączone do projektu budowlanego). Stanowiłoby to całkowite zaprzeczenie zasady równego traktowania stron i w następstwie doprowadziłoby do konieczności wprowadzenia analogicznego ograniczenia i likwidacji znacznej części, aż 4 najwyższych kondygnacji, budynku projektowanego na Działce ... Wspomnieć należy, że pierwotny projekt złożony z wnioskiem do pozwolenia na budowę na Działce ... był spójny z ustaleniami z Notatki oraz dokumentacją złożoną z wnioskiem Wnioskodawcy. Dokumentacja Wnioskodawcy pomimo wprowadzonych zmian, nie pogorszyła nasłonecznienia i przesłaniania mieszkań planowanych na Działce ... i w żaden sposób nie wykracza poza zakres Notatki." W dalszych wyjaśnieniach Inwestor wskazuje cyt. „Dokumentacja projektowa wnioskodawcy zapewnia spełnienie wymogów §60 WT dla mieszkań projektowanych w budynku na Działce ... spełniając tym samym postulat właściciela Działki ... zawarty w piśmie z dnia 11.03.2021 r. Tym samym, nieuzasadniony jest postulat zmiany bryły projektowanego budynku Wnioskodawcy zawarty w piśmie z dnia 17.03.2021 r.. Analiza nie uwzględnia elementów elewacji, dodanych przez projektanta budynku na Działce ... które same, w zdecydowany sposób pogarszają warunki nasłonecznienia.(...) W odniesieniu do pisma z dnia 20.04.2021 r. - ograniczenie zabudowy na działkach Wnioskodawcy, poprzez odsunięcie kondygnacji od 1-5 piętra na odległość 6-6,5 metra od granicy działki stanowi propozycję Pana ... która nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Co więcej zmiana proponowana przez sąsiada, nie zmieni wymaganego przepisami czasu i sposobu nasłonecznienia lokali mieszkalnych w jego budynku w rozumieniu WT, a jedynie zmniejszy kubaturę naszego budynku. Z tego względu wniosek ten w ogóle nie powinien być poddawany analizie, jeżeli celem tej analizy nie byłaby wyłącznie próba zmuszenia Wnioskodawcy do zmiany bryły projektowanego na Nieruchomości budynku." Natomiast w piśmie z dnia 18.05.2021 r. odnoszącym się do pisma p. ... z dnia 17.05.2021 r. p. ... stwierdza cyt. „Od momentu wydania postanowienia o zgodzie na odstępowanie od warunków technicznych, Właściciel Nieruchomości Sąsiedniej przedstawił w Urzędzie Miasta Lublin szereg różnych koncepcji zabudowy swojej działki. Każda z tych potencjalnych koncepcji, w tym także ta, która jest przedmiotem prowadzonego przez tut. Wydział postępowania o sygnaturze AB-BW-I 6740.1.66.2020 może zostać przez niego zrealizowana przy parametrach technicznych zabudowy uwzględnionych w dokumentacji projektowej złożonej przez KKL sp. z o.o. Za pomocą szeregu profesjonalnych analiz, KKL sp. z o.o. jako Inwestor udowodnił, że projekt zabudowy na Nieruchomości zapewnia poszanowanie występujących bądź projektowanych w obszarze oddziaływania obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich, nawet w kontekście perspektywy przedstawionej w wyroku NSA z dnia 28-02-2017 (II OSK 1629/15). Poruszana w piśmie z dnia 17.05.2021 r. kwestia odległości od granicy działki budynku projektowanego przez KKL sp. z o.o. oraz fakt jego lokalizacji w stosunku do kierunków świata, nie mają najmniejszego znaczenia, przy zagwarantowanym w dokumentacji projektowej KKL sp. z o.o. spełnieniu warunków technicznych rozporządzenia, a w szczególności jego §60 dla projektowanej zabudowy na działce sąsiedniej."

Analizując opisane przez Spółkę argumenty i zagadnienia należy w pierwszej kolejności odnieść się do etapu uzyskania przez inwestora planującego inwestycję na działce ... zgody na odstępowanie od przepisów § 12 ust. 1 pkt 2 warunków technicznych, w trybie art. 9 ustawy Prawo budowlane. Należy wyjaśnić, że organ opiniując pozytywnie wniosek do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępowanie oraz orzekając o udzieleniu tej zgody kierował się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o dominującym charakterze pierzejowym, ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, zarówno dla działki nr 86, jak i dla działek ... oraz ... które dopuszczają zabudowę na pełnej szerokości działek od strony ulic, czyli zabudowy o charakterze pierzejowym i przede wszystkim pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków. Jak stwierdzono w uzasadnieniu postanowienia cyt. "Organ administracji architektonicznej musi brać pod uwagę przede wszystkim względy urbanistyczne w kształtowaniu ładu przestrzennego. Sposób kształtowania kwartału zabudowy śródmiejskiej w narożu ulic Karskiego i Wieniawskiej został przeanalizowany na etapie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Elewacja od strony ul. Karskiego jest dłuższa i będzie stanowiła znaczną część pierzei od tej ulicy, elewacja od strony ul. Wieniawskiej jest krótsza ale równie ważna dla kształtowania przestrzeni ze względu na rangę ulicy

i istniejące wzdłuż niej zagospodarowanie. Prawdopodobność przeprowadzonej analizy zagospodarowania terenu do decyzji nr 62/20 z dnia 04.02.2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla planowanej inwestycji potwierdził organ wyższego stopnia – Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 06.05.2020 r. znak: SKO.41/1231/LI/2020 utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję. (...) Nieruchomość podlega ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/153 zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina. Wnioskowane odstępstwo od § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, zaopiniował pozytywnie Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie, działający na podstawie porozumienia pomiędzy Wojewodą Lubelskim i Prezydentem Miasta Lublin. Według opinii konserwatora zasadnym jest kontynuowanie tradycji zagospodarowania zachodniej części Śródmieścia Lublina, w której znajduje się omawiany kwartał, zabudową pierzejową, zwartą. Tego rodzaju sposób zabudowy, tworzący wyraźne wnętrza ulic, jest zachowany w otaczających kwartałach i zapoczątkowano go w okresie pocz. XX wieku także i we wschodniej części kwartału, w którym położona jest działka nr ... Wobec powyższego należy stwierdzić, że ustalenia z kwestionowanej notatki ze spotkania w dniu 20.07.2020 r., przedłożonej przez p. ... miały charakter drugorzędny, tym bardziej że firma KKL Sp. z o.o. złożyła wcześniej wniosek o pozwolenie na budowę swojej inwestycji. Projekt tej inwestycji przewidywał również zabudowę do granicy z działką nr ... i na tym samym odcinku, co w projekcie p. ...

Przechodząc do oceny kluczowej kwestii związanej z wymaganiem określonym w 2 postanowienia z dnia 21.04.2021 r. organ stwierdza co następuje.

W przedłożonym projekcie znajdują się analizy dotyczące przepisów § 13 i 60 dla pomieszczeń w budynkach na działce nr ... i na terenie objętym analizowaną inwestycją. Według rysunku nr MTA/PB/A/PZT/03 (str. 147) wysokość przesłaniania dla analizowanych okien na poziomie drugiej kondygnacji o funkcji biurowej, projektowanego budynku na działce ... wynosi 17,45m. Połowa tej wysokości to 8,73 m. Oznaczona na rysunku sytuacyjnym odległość między projektowanymi budynkami – 8,40m, jest zatem mniejsza niż połowa wysokości przesłaniania (§ 13 ust. 4) w.t.. Również w pokazanym schematycznie kącie 60° wyznaczonym na osi okna budynku na działce nr 86 znajduje się objęty niniejszym wnioskiem budynek. Wobec powyższego w projekcie nie wykazano spełnienia warunku § 13 warunków technicznych. Ponadto opisany rysunek na str. 147 składający się z części sytuacyjnej i przekroju zawiera w tych częściach sprzeczne dane. Na sytuacji zwymiarowano odległość budynku (część usługowa) na działce nr ... od granicy jako 4,6m, na przekroju 4.0m. Analiza nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w budynku projektowanym na działce nr ... zawarta na rysunku 146 pokazuje, że dla pokoi w mieszkaniach w budynku na działce nr ... i będzie spełniony minimalny czas nasłonecznienia 1,5 godz. w godzinach 7.00-8.30, zgodnie z § 60 ust. 3 w.t. dla zabudowy śródmiejskiej, jednak na rysunku nie wskazano której kondygnacji dotyczy analiza. Ponadto na przekroju zamieszczonym na tym rysunku opisano kondygnacje mieszkalne +2 i +3 budynku na działce nr ... jako zawierające lokale mieszkalne jednopokojowe, co jest niezgodne z projektem przedłożonym w sprawie AB-BW-I.6740.1.66.2020. Rysunek analizy nasłonecznienia MTA/PB/A/PZT/09 na str. 148E projektu pokazuje wędrowkę cienia rzucanego przez projektowany budynek na elewację budynku projektowanego na działce nr ... w dniu równonocy 21 marca. Z analizy tej wynika, że wszystkie okna pokoi w mieszkaniach zaprojektowanych na dwóch pierwszych kondygnacjach mieszkalnych w budynku na działce ... będą miały zapewniony minimalny czas nasłonecznienia 1,5 godz. w godzinach 7.00-8.30. Analiza ta nie uwzględnia jednak elementów budynku przewidzianych w projekcie złożonym w sprawie AB-BW-I.6740.1.66.2020, t.j. przegród na balkonach. Przegródy na balkonach pomiędzy mieszkaniami nie zostały dodane przez projektanta w toku postępowania, jak opisano w piśmie z dnia 30.04.2021 r. W toku ww. postępowania, w projekcie budynku na działce nr ... zmienione zostały natomiast mieszkania na dwóch pierwszych kondygnacjach mieszkalnych z jedno- na dwupokojowe oraz zmieniono ukształtowanie słupów umiejscowionych na krawędzi balkonów.

Odnosząc się do analiz zawartych w projekcie na rysunkach nr MTA/PB/A/PZT/07 (str. 148c) i nr MTA/PB/A/PZT/10 (str.148f) należy stwierdzić, że porównanie parametrów uwidoczniionych na rysunkach nie może stanowić wykazania spełnienia zasady równego traktowania, ponieważ porównywane tereny posiadają w wielu aspektach całkowicie różne warunki kształtowania zabudowy.



Ogromne znaczenie, wbrew twierdzeniu inwestora posiada, zdaniem organu, zorientowanie względem stron świata. W budynku Inwestora od strony działki zaprojektowano lokale jednopokojowe nie dlatego, żeby udowodnić istnienie takich samych warunków jak w budynku na działce, lecz dlatego, że okna tych lokali skierowane są na północ, co uniemożliwia ich nasłonecznienie. Całkowicie odmienna jest sytuacja budynku na dz. nr którego elewacja od strony objętej niniejszym wnioskiem zabudowy, jest zorientowana na południe, zaś przeciwna od strony północnej w naturalny sposób jest pozbawiona słońca. Elewacje od strony zachodniej i wschodniej, ze względu na kształt działki są nieporównywalnie krótsze. Natomiast należy zauważyć, że ukształtowanie zabudowy na terenie Inwestora jest, z uwagi na kształt działki, w znacznej mierze warunkowane koniecznością zapewnienia dostępu naturalnego światła i słońca do pomieszczeń na pobyt ludzi i pokoi mieszkalnych. Temu służą wyznaczone pomiędzy segmentami budynku uliczki, co wpływa na powierzchnię zabudowy budynku mniejszą niż powierzchnia budynku na działce. Również niezrozumiałe jest porównywanie ilości kondygnacji nadziemnych i podziemnych, obu budynków. Ilość kondygnacji podziemnych nie ma żadnego wpływu na wzajemne relacje, zaś ilość nadziemnych wynika głównie z przyjętych w projektach wysokości kondygnacji oraz rzędnej poziomu parteru, wobec stałej wysokości budynku opisaną rzędnymi określonej w obu decyzjach o warunkach zabudowy (222.00m n.p.m.). Przekłada się to na porównywaną w projekcie intensywność zabudowy, do której wliczane są zarówno kondygnacje nadziemne jak i podziemne.

Wobec opisanych okoliczności nie można zgodzić się ze stanowiskiem Spółki KKL co do tego iż tu. Urząd w sposób nieuprawniony przedłuża postępowanie i powoduje konieczność tworzenia kolejnych, niczym nieuzasadnionych i kosztownych analiz (str. 13 pisma z dnia 30.04.2021 r. oraz str. 3 pisma z 13.05.2021 r.).

Zgodnie z tezą wyroku z dnia 28 lutego 2017 r. o sygnaturze akt II OSK 1629/15:

„1. Art. 35 ust. 1 pkt 2 p.b. należy interpretować systemowo przy uwzględnieniu nie tylko unormowań techniczno-budowlanych, ale też pozostałych przepisów ustawy, w tym art. 34 ust. 3 pkt 1, który stanowi, że projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki obejmujący określenie na aktualnej mapie granic działki oraz usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia, układu komunikacyjnego i układu zieleni, ze wskazaniem m.in. wzajemnych odległości pomiędzy planowanym przez inwestora przedsięwzięciem budowlanym a ewentualnie projektowaną zabudową na nieruchomości sąsiedniej. To oznacza, że w tym zakresie organ architektoniczno-budowlany musi zbadać przyjęte rozwiązania projektowe.

2. Obowiązek sprawdzenia projektu zagospodarowania działki w zakresie odległości pomiędzy obiektem przewidzianym przez inwestora do realizacji a zabudową projektowaną na działce sąsiedniej aktualizuje się w szczególności wówczas, gdy właściciele nieruchomości sąsiedniej zgłaszają konkretne zastrzeżenia w związku z posiadaną decyzją o warunkach zabudowy.

3. W związku z tym, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, każdy właściciel nieruchomości ma prawo dokonać budowy, rozbudowy w taki sposób, by nie utrudniać właścicielom nieruchomości sąsiednich takich samych działań w stosownym, wybranym przez nich czasie. Zatem inwestor, który pierwszy zabudowuje swoją działkę, nie ma tylko z tego tytułu dodatkowych, większych uprawnień.” (podkreślenia własne).

Powyższa teza była wielokrotnie cytowana w wielu wyrokach sądów administracyjnych (m.in. wyrok z dnia 21.02.2018 r. o sygn II Sa/Ke 854/17, wyrok z dnia 19.12.2017 r. II SA/Lu 608/17, wyrok z dnia 14.05.2019 r. II SA/Kr 1640/18, wyrok z 07.12.2020 r. VII SA/wa 1098/20). Natomiast w wyroku z dnia 22.06.2017 r. o sygn. II SA/Kr 222/17 NSA w Krakowie przytacza wypracowaną linię orzecniczą, a mianowicie, „zgodnie z zapatrywaniem wyrażonym w wyroku NSA w Warszawie z dnia 3 listopada 2016 r., II OSK 191/15, LEX nr 2248487, które Sąd orzekający podziela: "1. Organ rozstrzygający o pozwoleniu na budowę, obowiązany jest ocenić, na podstawie części opisowej projektu i rysunków projektu, czy dojdzie do poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt 9 p.b.), ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących "przesłaniania i zacieniania" określonych w §13, §57 i §60 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75,

poz. 690 z późn. zm.). 2. Obowiązkiem właściwego organu jest nie tylko zbadanie, czy osoby uprawnione uczestniczyły w przygotowaniu projektu, lecz także, czy rzeczywiście załączone rysunki mogą posłużyć dla oceny oświetlenia i nasłonecznienia sąsiednich, istniejących budynków, a nadto dokonać stosownych obliczeń, które ewentualne twierdzenia inwestora pozwalają aprobować, bądź merytorycznie zakwestionować. Przed wydaniem decyzji strony mają prawo zapoznać się z materiałem dowodowym, w tym wynikami analizy zacielenia, wnieść doń uwagi i zastrzeżenia. 3. Analiza spełnienia wymogu zapewnienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych powinna być sporządzona przez projektanta i stanowić element opisu projektu zagospodarowania terenu. Do obowiązków projektanta budowlanego, zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 i 3 p.b., należy bowiem nie tylko opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, ale również wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań".

Podobne stanowisko zajął też WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 13 grudnia 2016 r., II SA/OI 1279/16, LEX nr 2189510, gdzie wskazał: "Obowiązkiem właściwego organu, a następnie organu odwoławczego jest nie tylko zbadanie, czy osoby uprawnione uczestniczyły w przygotowaniu projektu budowlanego, lecz także, czy rzeczywiście załączone rysunki mogą posłużyć dla oceny oświetlenia i nasłonecznienia sąsiednich, istniejących budynków. Jeżeli w przedłożonym projekcie brak jest właściwych rysunków, to nie można zweryfikować prawidłowości projektu w tym zakresie".

Poza wskazanymi powyżej błędami i brakami w projekcie budowlanym i dokumentacji formalnej, odnosząc się do stanowiska Inwestora na temat wykazania w projekcie równości stron przy kształtowaniu zabudowy działki inwestora i analizowanej zabudowy na działce nr , tuż. organ nie może zgodzić się z tym stanowiskiem. Trudno bowiem uznać za równorzędne usytuowanie ściany budynku z oknami w odległości 4 m od granicy północnej oraz usytuowanie takiej ściany również z oknami w odległości ponad 6 m od granicy południowej. Notatka ze spotkania, na którym strony ustaliły sposób kształtowania zabudowy swoich działek i ich wzajemnych relacji nie może być podstawą rozpatrzenia niniejszej sprawy, szczególnie gdy obie strony kwestionują obecnie te ustalenia.

Dodatkowo wyjaśnić należy, że ustalenia architektoniczne i notatka z dnia 20.07.2020 r. nie mogą stanowić podstawy działania organów administracji, gdyż nie można pojęć związanych z odpowiedzialnością o charakterze cywilnoprawnym przenosić na płaszczyznę prawa administracyjnego i obowiązków administracyjnych.

W myśl art. 35 ust. 3 ww. ustawy Prawo budowlane, po upływie terminu na usunięcie braków i nieprawidłowości dotyczących złożonego wniosku, właściwy organ wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Wobec wyżej wymienionych okoliczności, należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Lubelskiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Informuję jednocześnie, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się tego prawa poprzez złożenie stosownego oświadczenia przed organem, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się odwołania wyklucza późniejsze zaskarżenie decyzji do sądu administracyjnego.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

*Ewa Boguta*  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. KKL Sp. z o.o., 20-077 Lublin, ul. Jasna 7/1 –  
reprezentowana przez pełnomocnika.



2. F
3. -
- 4
5. wspólnota mieszkaniowa ul. Wieniawska 8 w Lublinie  
reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej –
6. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
7. a/a

Do wiadomości:

1. Wydział Podatków w/m.
2. Wydział Planowania w/m
3. MKZ ul. Złota 2, 20-112 Lublin
4. PINB miasta Lublin, ul. Chopina 5, 20-026 Lublin