



# Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



ISO 9001:2008  
FS 583555

## Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 1550, fax: +48 81 466 1551  
---adres e-mail, ePUAP, www---

OR-ZU-II.0003.1.76.2015

Lublin, dnia 13 kwietnia 2016 r

**Pan**  
**Marcin Nowak**  
**Radny Rady Miasta Lublin**  
**za pośrednictwem**  
**Pana**  
**Piotra Kowalczyka**  
**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin**

Do sprawy: BRM-II.0003.1.74.2016

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego Marcina Nowaka z dnia .29.03.2016 r w sprawie inwestycji budowlanej przy ul.Beliniaków 6 i 6A w Lublinie – informuję, co następuje:

Na wniosek pana Krzysztofa Zdunka została wydana w dniu 7.09.2012 r decyzja nr 668/12 znak: AB-LA-I.6730.311.2012 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 13 i 14 przy ul.Beliniaków 6-6A w Lublinie. Od decyzji powyższej zostało złożone odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie przez właścicieli i użytkowników nieruchomości przy ul.Beliniaków 4A w Lublinie. Decyzją z dnia 21.11.2012r znak: SKO.41/4317/LI/2012 Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło o utrzymaniu w mocy w/w decyzji. Na decyzję tę została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie wraz z wnioskiem o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji. Postanowieniem z dnia 30.01.2013 r WSA sygn. akt SA/Lu 68/13 odmówił skarżącemu wstrzymania wykonania decyzji. Po rozpatrzeniu wniesionego na to postanowienie zażalenia Naczelny Sąd Administracyjny postanowieniem z dnia 19.06.2013 r sygn. akt II OZ 471/13 oddalił zażalenie państwa Zofii i Janusza Wojciechowskich. Następnie na wniosek państwa Zofii i Janu-



sza Wojciechowskich o zawieszenie postępowania toczącego się przed sądem administracyjnym, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 24.09.2013 r zawiesił toczące się postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Zawieszenie postępowania nastąpiło z przyczyny śmierci jednego z uczestników postępowania i konieczności ustalenia jego następców prawnych.

W dniu 18 czerwca 2015 r wpłynął do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wniosek pana Andrzeja Kamińskiego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami na działkach nr 13 i 14 przy ul. Beliniaków 6-6A w Lublinie. Inwestor był uprawniony do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę na podstawie decyzji nr 244/13 z dnia 6.05.2013 r znak: AB-LA-II.6730.46.2013 przenoszącej za zgodą pana Krzysztofa Zdunka decyzję nr 668/12 na rzecz panów Wojciecha Chróścika i Ryszarda Żurka oraz decyzji nr 91/14 z dnia 27.02.2014r znak: AB-LA-I.6730.68.2014 r za zgodą panów Wojciecha Chróścika i Ryszarda Żurka na rzecz pana Andrzeja Kamińskiego. Powyższe decyzje o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy podjęte zostały na mocy art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27.03. 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. 2012.647 z późn.zm.), stanowiącego, że organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której ta decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wyjaśnić należy, że inwestor miał prawo wystąpić z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę mimo zaskarżenia decyzji o warunkach zabudowy do sądu administracyjnego. Decyzja ta stała się ostateczna przez orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie w dniu 21.11.2012 r utrzymujące w mocy decyzję organu I instancji. Wynika to z zasady sformułowanej w art. 61 § 1 ustawy z 30.08.2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, że wniesienie skargi nie wstrzymuje wykonania aktu lub czynności, z tym zastrzeżeniem, że organ, który wydał decyzję, może wstrzymać, z urzędu lub na wniosek skarżącego, ich wykonanie w całości lub w części. Również po przekazaniu skargi do sądu istnieje możliwość wstrzymania wykonania decyzji, a kompetencje w tym przedmiocie przechodzą na sąd administracyjny. Jak opisano już wyżej, Wojewódzki sad Administracyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 30.01.2013r sygn. akt SA/Lu 68/13 odmówił wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji.

Po wpłynięciu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, ustalono w oparciu o projekt budowlany i zapis art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2014.1409 -obowią-



zujący w dacie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę), strony postępowania administracyjnego. Artykuł ten stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszar oddziaływania obiektu został określony w art. 3 punkt 20 ustawy Prawo budowlane, stanowiącym, 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. Przepisami odrębnymi mogą być, w zależności od rodzaju i funkcji obiektu, przepisy techniczno-budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, warunki higieniczne i zdrowotne, ochrona środowiska, ochrona przed hałasem i drganiami, zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Projektowany budynek został posadowiony w odległości 4,6 m od granicy z działką przy ul. Beliniaków 4 i 4A i w odległości 8,7 m od ściany budynku przy ul. Beliniaków 4A, w odległości 16,1 m od ściany budynku przy ul. Beliniaków 4 i w odległości 8,0 m od ściany budynku przy ul. Beliniaków 8A.

Obowiązujące przepisy w tym zakresie, a mianowicie § 12 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1427) stanowią, że „jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych, określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej, niż:

- 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiami w stronę tej granicy
- 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy

Zatem zaprojektowanie budynku w odległości 4,6 m od granicy działki przy ul. Beliniaków 4 i 4A spełnia wymogi powyższego przepisu. Spełnione zostały również wymagania § 13 i 60 w/w rozporządzenia w zakresie naturalnego oświetlenia pomieszczeń i ich nasłonecznienia.

Projekt budowlany zawiera analizę w tym zakresie wykonaną przez uprawnionego projektanta, która wykazała, że wymagania te w stosunku do budynków usytuowanych na działkach przy ul. Belinaków 4, 4a, 8 i 8a zostały spełnione. W zakresie przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, projekt został zaopiniowany pozytywnie bez uwag przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Został również zaopiniowany pod względem wymagań higieniczno-sanitarnych.

Zatem z uwagi na brak oddziaływania projektowanego budynku na działki przy ul. Belinia-



ków 4 i 4a, współwłaściciele tych nieruchomości nie zostali uznani za strony postępowania.

Za strony postępowania zostali natomiast uznani właściciele działki położonej przy ul. Beliniaków 8a z uwagi na to, że wzdłuż granicy ich działki zaprojektowany został przez inwestora mur oporowy z ogrodzeniem murowanym spełniającym wymogi dla ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Właściciele tej nieruchomości brali udział w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę i w trakcie jego trwania nie składali żadnych uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z wymaganiami art. 35 ustawy prawo budowlane, sprawdzono projekt budowlany i stwierdzono jego zgodność z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy w zakresie linii zabudowy, powierzchni zabudowy działek ( 398,94 m<sup>2</sup>, kubatura – 5289,0 m<sup>3</sup>), powierzchni biologicznie czynnej, wymiarów budynku, kształtu dachu, wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego, posiadanie wymaganych uzgodnień, informacji bioz i zaświadczeń z właściwych izb zawodowych.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia oraz fakt, że inwestor legitymował się w dacie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę ostateczną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie utrzymującą w mocy decyzję o ustaleniu warunków zabudowy wydaną przez organ I instancji, która nie została wyeliminowana z obrotu prawnego przez prawomocny wyrok sądu, organ administracji architektoniczno - budowlanej nie miał podstaw do wydania decyzji odmownej o pozwoleniu na budowę.

Ponadto informuję, że tut. Urzędowi nie są znane rozstrzygnięcia Sądu Administracyjnego w zakresie warunków zabudowy, a akta sprawy nie zostały zwrócone.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Lublin**

**/-/ Artur Szymczyk**