



144/2010

SUE

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Departament Infrastruktury

Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2010, fax: 81 466 2011, e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu

AB.LOR.0114.6-5/10

Lublin, dnia 07.07.2010 r.

Urząd Miasta Lublin
Biuro Obsługi Mieszkańców I
WPEŁNIŁO

Dnia 2010 -07- 14

L. DZ. 115298/07/2010

BIURO RADY MIASTA LUBLIN
WPEŁNIŁO

dnia 2010 -07- 14

L.dz. 1191.....podpis

Pan
Marcin Nowak
Radny Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem
Pana
Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin

dot. pisma Sekretarza Rady Miasta Lublin, znak: OR.LE.I.0057-1-110/10 z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie interpelacji Radnego Marcina Nowaka dotyczącej planowanej inwestycji budowlanej przy ul. Beliniaków 6-6a w Lublinie.

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego Rady Miasta Lublin Marcina Nowaka w sprawie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem oraz zjazdu z drogi publicznej, na działkach nr 13 i 14 przy ul. Beliniaków 6-6a w Lublinie, uprzejmie informuję:

Rozpatrując sprawę ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, został wyznaczony obszar analizowany dookoła terenu inwestycji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003, Nr 164 poz. 1588) w równych odległościach 60 m od jego centrum (trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji). Przeprowadzona analiza obszaru wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia, gdyż spełnia warunki unormowane w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w Ustawy, co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Teren wnioskowanej inwestycji graniczy z działkami o analogicznej zabudowie tj. zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – działka nr 12 granicząca od północy zabudowana jest V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, działka nr 19/14 granicząca od wschodu zabudowana jest V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (wnioskodawca występuje o realizację budynku mieszkalnego o wysokości IV kondygnacji). Ponadto, teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury



technicznej, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz nie narusza przepisów odrębnych.

Ponadto informuję, iż prowadząc postępowanie administracyjne w zakresie ustalenia warunków zabudowy ustalono niezbędne parametry danego zamierzenia inwestycyjnego, które obejmują określenie linii zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu. Szczegółowe ustalenia, jak m.in. głębokość wykopu dla urządzenia podziemnych miejsc garażowych, usytuowania budynku, garaży oraz zjazdu, będą miały znaczenie dopiero w postępowaniu o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę.

Zbadanie czy planowana budowa ograniczy dopływ naturalnego oświetlenia do pomieszczeń w budynkach usytuowanych na działkach sąsiednich i czy spełnione będą warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), jest możliwe dopiero na etapie oceny konkretnego projektu budowlanego przy wydawaniu pozwolenia na budowę, bo dopiero na tym etapie ocenia się zgodność projektu przedstawionego do zatwierdzenia z wymaganiami technicznymi.

"Przedmiotem postępowania o ustalenie warunków zabudowy jest ocena czy planowany sposób zagospodarowania terenu nie narusza zasady "dobrego sąsiedztwa" i gwarantuje zachowanie na danym terenie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Przesłanki jakie muszą być spełnione przy dokonywaniu tej oceny określa art. 61 ust. 1 pkt 1-5 tej ustawy. Organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać natomiast w kompetencje organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę, do którego należy ocena, czy projektowany obiekt spełnia warunki określone w prawie budowlanym i przepisach szczególnych wydanych na jego podstawie, w tym warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.)." – wyrok NSA z dnia 23 listopada 2003 r., II OSK 1552/06.

Odnosząc się do zarzutu mieszkańców budynków usytuowanych na działkach sąsiednich, dotyczącego uciążliwości planowanej inwestycji, informuję, iż decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga jedynie o zgodności zamierzonego przedsięwzięcia z warunkami wymienionymi w powołanych przepisach Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. "Przedmiotem oceny w postępowaniu o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy może być jedynie spełnienie kryteriów "dobrego sąsiedztwa", o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem takiego nie stanowią natomiast zagadnienia związane z wpływem planowanej inwestycji na korzystanie z nieruchomości sąsiednich, a tym bardziej subiektywnie odczuwana uciążliwość inwestycji. Subiektywne bowiem przekonanie osoby trzeciej o naruszeniu jej własnego interesu nie może ograniczać prawa właściciela do zagospodarowania własnego terenu w zakresie określonym przez prawo i zasady współżycia społecznego". – wyrok WSA z dnia 9 października 2007 r. II SA/Łd 84/07.

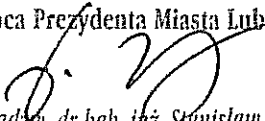
Z uwagi na fakt, iż przedmiotowe działki przylegają bezpośrednio do pasa drogowego, projekt decyzji został przesłany w trybie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uzgodnienia z zarządcą drogi tj. Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, o czym zostały powiadomione strony postępowania. Pismem z dnia 2 lipca 2010 r., znak: DM.UD.II.5544-333/10 Wydział Dróg i Mostów UM Lublin



uzgodnił w/w projekt decyzji w zakresie możliwości włączenia do drogi publicznej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji.

Po wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, stronom postępowania służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin


prof. nadzw. dr hab. inż. Stanisław Fic

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Przewodniczący Rady Miasta Lublin
3. Sekretarz Miasta Lublin
4. a/a

