



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



TUV Rheinland*
CERT
ISO 9001

Departament Inwestycji i Rozwoju

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

AB.PBB.0114.1-178/11

Lublin, dnia

08 lipca 2011

Urząd Miasta Lublin
Biuro Obsługi Mieszkańców I
WPEŁNIŁ
Dnia 2011 -07- 13
L. Dz. zał.

H. Majst.

Pan
Jan Gąbka
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.130.2011

Odpowiadając na interpelację dotyczącą inwestycji w postaci budynku o funkcji mieszkalno-usługowo-hotelowej przy ul. Pana Balcera w Lublinie – uprzejmie informuję:

Teren wskazany przez inwestora TBV PROPERTY sp. zo.o. pod realizację wyżej wymienionego budynku objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym zmianą nr 196/XIII/2007 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Lublin - część II. Działki przeznaczone przez inwestora pod inwestycję znajdują się w terenach oznaczonych symbolami IIA33UQm, IIA34KX, IIA36ZP i IIA-37KS1u przeznaczonych pod usługi komercyjne z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego, komunikację pieszą, zieleń urządzoną i komunikację w zakresie parkowania z dopuszczeniem usług. Plan dla terenu IIA33UQm jako zabudowy kubaturowej ustala kategorie przeznaczenia w postaci handlu, rzemiosła usługowego, turystyki, gastronomii i obsługi biznesu. Ponadto plan dopuszcza zabudowę pod cele administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, mieszkalnictwa wielorodzinnego z zakazem lokalizacji programu mieszkaniowego w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, udziału mieszkalnictwa wielorodzinnego nie więcej niż 70% powierzchni użytkowej budynku i wysokością zabudowy nie mniej niż 12m.

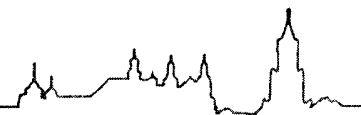
W dniu 31 stycznia 2011r został złożony przez firmę TBV PROPERTY sp. z o.o wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego z garażem podziemnym.



Rozpatrując sprawę, na wstępie wyznaczono, w oparciu o złożony projekt budowlany i obowiązujące w tym zakresie przepisy techniczno-budowlane, obszar oddziaływania obiektu w celu ustalenia stron postępowania.

Zgodnie z art.28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r, Nr 243, poz. 1623), stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszar oddziaływania obiektu określony został w art. 3 pkt 20 w/w ustawy jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Przepisami odrębnymi w tym zakresie są przepisy techniczno-budowlane, między innymi rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2009r, Nr 56, poz. 461). W sprawie niniejszej mają zastosowanie przepisy § 13 i § 60 tego rozporządzenia stanowiące o naturalnym oświetleniu pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz o czasie nasłonecznienia pokoi w budynkach mieszkalnych. Projekt budowlany zawiera opisową i graficzną analizę nasłonecznienia i naturalnego oświetlenia zabudowy projektowanej i istniejącej. Analizie poddano budynki w okolicy projektowanego budynku. Wykazała ona zgodność projektu z obowiązującymi przepisami. Analiza wykonana została przez projektanta posiadającego uprawnienia do wykonywania tego typu opracowań, zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej nie mógł podważać ustaleń w niej zawartych. Zgodność wykazana w analizie z odpowiednimi przepisami oznacza, że obszar oddziaływania nie wykracza poza granice własności działki inwestora. Zatem, jeśli nie stwierdzono ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich przez brak oddziaływania na nie projektowanego budynku, właścicielom sąsiednich nieruchomości nie przysługiwał status strony w prowadzonym postępowaniu.

Budynek został zaprojektowany jako 18-kondygnacyjny, lokale usługowe zostały umieszczone w parterze budynku, segmenty hotelowe na 2, 3, 4 i 5 kondygnacji. Budynek posiada 3 kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe. Sprawdzenie złożonej dokumentacji dotyczącej projektowanego w postaci budynku wielorodzinno - hotelowo - usługowego wykazało zgodność z obowiązującymi zapisami planu.



Ponadto projekt został sprawdzony pod względem innych wymagań art. 35 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r, nr 243, poz. 1623) w zakresie zgodności projektu zagospodarowania działki, z przepisami techniczno-budowlanymi, kompletności projektu wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami.

W przypadku spełnienia wszystkich wymagań nałożonych odpowiednimi przepisami, organ administracji architektoniczno-budowlanej był zobligowany w świetle zapisu art. 35 ust.4 powyższej ustawy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego braku miejsc parkingowych, stwierdzić należy, że o ich ilości stanowią zapisy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przypadku jest to § 11 ust. 5 planu, ustalający ilość miejsc parkingowych odpowiednio do kategorii przeznaczenia w przeliczeniu na 1000m² powierzchni użytkowej budynków handlu, usług, administracji publicznej, oświaty, nauki i i ochrony zdrowia oraz dla mieszkalnictwa wielorodzinnego – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie z zapisem, że dla mieszkań o powierzchni całkowitej powyżej 100m² – należy zapewnić 1,5 miejsca parkingowego. Ponadto plan stanowi, że lokalizacja miejsc postojowych ma znajdować się w granicach działki stanowiącej obszar realizacji inwestycji w kondygnacjach podziemnych lub poniżej poziomu terenu, którego rzędna wyznaczona została w ustaleniach szczegółowych planu.

Plan nie posiada zapisów o zapewnieniu przez inwestora miejsc postojowych w zależności od prognozowanej potrzeby miejsc parkingowych. W związku z tym organ wydający pozwolenia na budowę, nie może żądać od inwestora przedstawienia dodatkowych miejsc postojowych ponad te, które które są wymagane ustaleniami planu.

Stwierdzić należy, że zadaniem organu administracji architektoniczno -budowlanej jest sprawdzenie złożonych dokumentacji budowlanych w zakresie przestrzegania zapisów obowiązującego prawa, w tym zapisów prawa miejscowego, jakimi są plany zagospodarowania. Jeżeli przedstawiane do zatwierdzania rozwiązania inwestycyjne są zgodne z zapisami planów oraz innymi obowiązującymi przepisami, organ wydający pozwolenia na budowę, nie ma podstaw do odmowy wydania pozwolenia na budowę.

Wniosek o uznawanie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za stronę we wszystkich prowadzonych w przyszłości postępowaniach nie może być spełniony.

Dla uznania danej osoby za stronę postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest ujemny charakter oddziaływania obiektów na nierucho-



mość danego podmiotu. Stawia to w kręgu stron postępowania jedynie te osoby, których interes prawny, skutkiem oddziaływania obiektu, jest naruszony. Interes prawny do uczestnictwa na prawach strony rozumiany jest jako interes oparty na przepisach prawa materialnego, poparty konkretnym przepisem prawa. W każdym prowadzonym postępowaniu, strony są ustalane na potrzeby tylko konkretnej sprawy w oparciu o zapis art. 28 ust. 2 i art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane. Ustawa ta nie zawiera przepisu ustanawiającego jako strony postępowania wszystkich właścicieli nieruchomości graniczących z inwestycją.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Stanisław Kalinowski

EŁ