



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



ISO 9001:2008
FS 583555

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, ePUAP: /GminaLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

AB-LA-II.6730.16.2013

Lublin, dnia 16.05.2013 r.

Pan Marcin Nowak
Radny Miasta Lublin

za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Szanowny Panie Radny,

W odniesieniu do Pana interpelacji z dnia 02.05.2013 r., w sprawie planowanej rozbudowy budynku przy ul. Czwartaków 4 w Lublinie, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

W dniu 12.02.2013 r. Pani Ewelina Okoń, zam. przy ul. Różanej 20 w Łęcznej wniosła o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku wielorodzinnego z garażami w parterze, w miejscu istniejącego budynku jednorodzinnego, przewidzianego do rozbiórki.

Podstawę prawną przedmiotowej decyzji stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Art. 4 ust.1 i 2 tej ustawy wprowadzają zasadę, w myśl której określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Szczegółowo wydanie decyzji o warunkach zabudowy regulują przepisy rozdziału 5 ustawy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe tylko wówczas, gdy ma miejsce łączne spełnienie następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabu-



- dowy 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu [...] jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1;
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przeprowadzonej w sprawie analizy urbanistyczno - architektonicznej stwierdzono, że planowana na działce przy ul. Czwartaków 4 realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego, spełnia wszystkie warunki wymienione w art. 61 ust.1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jeżeli zostały spełnione warunki wynikające z ustawy, to nie można odmówić wydania inwestorowi decyzji o warunkach zabudowy (art. 64 ust. 1 w zw. z art. 56 ustawy).

Z przeprowadzonej wizji lokalnej w terenie (dokumentacja fotograficzna w aktach sprawy) oraz aktualnych map geodezyjnych wynika, że w sąsiedztwie planowanej budowy istnieją budynki mieszkalne III-kondygnacyjne – ul. Czwartaków 2 (Weteranów 40) oraz Weteranów 36 i 38, a nawet budynek IV-kondygnacyjny – ul. Czwartaków 8.

Planowana budowa w miejscu budynku przy ul. Czwartaków 4 ma być budynkiem o wysokości maksymalnej do poziomu gzymsu budynku przy ul. Czwartaków 2 – ok. 12,80 m z zachowaniem dotychczasowej powierzchni zabudowy działki. Przekrycie projektowanego budynku planowane jest dachem dwuspadowym płaskim, dopuszcza się dach pogrążony. Miejsca parkingowe planowane są w parterze budynku, bez możliwości wjazdu na teren posesji.

Projekt decyzji został przekazany do uzgodnienia z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie i uzyskał pozytywne uzgodnienie. Treść uzgodnienia wiąże organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i wchodzi do podstawy prawnej wydawanej decyzji.

Należy jeszcze wyjaśnić, że decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do budowy. Nie rodzi ona praw do nieruchomości, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja ta opisuje tylko możliwość zagospodarowania określonego terenu. Decyzję o warunkach zabudowy dla jednego terenu można wydać wielu różnym wnioskodawcom (art. 63 ust. 1). Dopiero ten inwestor, który nabędzie tytuł prawny do terenu będzie mógł wystąpić o pozwolenie na budowę.

Natomiast kwestie natury technicznej, związanej z rozbiórką istniejącego budynku oraz budową nowego obiektu wraz z niezbędnymi badaniami i ekspertyzami, rozpatrywane będą na etapie pozwolenia na budowę, do którego inwestor będzie zobowiązany przedłożyć projekt architektoniczno-budowlany w zakresie przewidzianym Prawem Budowlanym.

*Zastępca Prezydenta Miasta
/ - / Stanisław Kalinowski*