



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



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



ISO 9001:2008
FS 583555

OR-ZU-II.0003.1.47.2014.

Lublin, dnia 18 marca 2014 r.

Pan

Marcin Nowak

Radny Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana

Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Dotyczy sprawy: BRM-II.0003.1.47.2014

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie planowanych inwestycji na terenie Wojskowej Agencji Mieszaniowej przy Al. Raławickich i ul. Spadochroniarzy w Lublinie, informuję że dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Aleje Raławickie, Spadochroniarzy, Weteranów, Godebskiego wydana została decyzja nr 486/13, z dnia 13 września 2013 r., o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i elementami małej architektury, dla działki nr 3/46 położonej przy ul. Weteranów 15A w Lublinie.

Ponadto do tutejszego Wydziału wpłynęły następujące wnioski:

1. w dniu 13.03.2014 r. wpłynął wniosek o pozwolenie na rozbiórkę budynku przy ul. Weteranów 15A w Lublinie,

2. w dniu 07.01.2014 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w poziomie parteru wraz z garażem podziemnym na części działki nr ewidencyjny 3/51 przy ul. aleje Raławickie 28-34 w Lublinie,

3. w dniu 07.01.2014 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla realizacji budynku usługowo – handlowego z garażem podziemnym o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na części działki nr 3/51 przy ul. aleje Raławickie 28-34 w Lublinie (wzdłuż ul. Spadochroniarzy).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowane inwestycje, wymienione wyżej w pkt. 2 i 3, wymagają ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Art. 61 ust. 1 cyt. wyżej ustawy stwierdza, że wydanie decyzji o warunkach za-



budowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wstarczające 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.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego został ustalony w akcie wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 154, poz. 1588).

Zgodnie z w/w rozporządzeniem przeprowadzono analizę urbanistyczną i w oparciu o jej wyniki w dniu 21 lutego 2014 r. sporządzono projekty decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanych inwestycji i zgodnie z art. 53 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy skierowano je do uzgodnień przez MZDiM w zakresie dostępu terenu do drogi publicznej.

Zaznaczyć należy, że zgodnie z artykułem 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich (...)”.

Ponadto informujemy, że decyzja o warunkach zabudowy (rozumiana jako wyrażenie zgody pod względem urbanistyczno-architektonicznym na wnioskowaną inwestycję, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu) nie jest tożsama z drugim etapem inwestycyjnym, tj. uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dopiero na tym etapie następuje ocena zgodności złożonego projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania terenu, z przepisami m.in. prawa budowlanego, warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i innymi właściwymi w sprawie.

Zastępca Prezydenta

Stanisław Kalinowski