



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, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 08 maja 2012 r

Pani
Marta Wcisło
Radna Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin

Do sprawy : OR-LE-I.0003.2.4.2012

Odpowiadając na zapytanie Radnej RM Lublin

1. Czy w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla deweloperów na inwestycje, które likwidują istniejącą infrastrukturę, istnieje możliwość, aby zabezpieczyć interes mieszkańców, a tym samym interes miasta? (sprawa wycofania się z obietnicy wybudowania przez dewelopera placu zabaw na gruncie miasta przy ul. Lwowskiej) Wydział Architektury i Budownictwa informuje, że:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,



- e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Natomiast rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1588) do w/w ustawy określa sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego w zakresie:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

W przypadku gdy planowana inwestycja powoduje likwidację infrastruktury społecznej jak np. plac zabaw istnieje możliwość wskazania innego miejsca jego lokalizacji w liniach rozgraniczających teren inwestycji - jeżeli rodzaj inwestycji i teren, na którym jest lokalizowana to umożliwiają. Jeżeli nie ma takiej możliwości lokalizacja infrastruktury na innym terenie może być ustalona poprzez porozumienie pomiędzy Inwestorem a Gminą.

W sytuacji zabudowy wielorodzinnej konieczność realizacji zieleni i urządzeń rekreacyjnych (w tym miejsca zabaw dla dzieci określa § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) "W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej".

Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem czynności administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji i jest ona wyłącznie promesą, dającą możliwość ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę. Inwestor na tym etapie nie jest zobowiązany do przedstawienia szczegółów zagospodarowania działki i nie musi być jej właścicielem.

Ocena możliwości realizacji każdej przedmiotowej inwestycji pod względem prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji następuje na etapie projektowania i postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji pozwolenia na budowę.