



# Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

Kołobrzeg, dnia 18 września 2020 r.

**BPM.1431.80.2020**

**Pani J P:**

*Dotyczy: wniosku z dnia 04.09.2020 r. o udostępnienie informacji publicznej dot. zabudowy działki nr 917 położonej w obrębie 9 przy ul. Błękitnej i nr 25 położonej w obrębie 1 przy ul. Koralewej w Kołobrzegu.*

Odpowiadając na Pani wniosek jak wyżej uprzejmie informuję, co następuje:

1. Obiekt o nazwie Azure Premium zlokalizowany na działce nr 917 położonej w obrębie 9 przy ul. Błękitnej powstał na podstawie decyzji Starosty Kołobrzieskiego Nr 00199/2017 znak B.6740.00041.2017 z dnia 24.03.2017 r. pozwolenia na przebudowę, rozbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą rzemiosła z późniejszymi jej zmianami. Pozwolenie to jest wynikiem interpretacji autora projektu budowlanego i w następstwie Starosty Kołobrzieskiego ustaleń zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętej Uchwałą Nr XXVIII/264/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 11 marca 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47 pod poz. 146, która obowiązuje m.in. dla terenu działki nr 917 położonej w obrębie 9.
2. Dla działki nr 25 położonej w obrębie 1 przy ul. Koralewej brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, w tym m.in. tego, że musi istnieć co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, 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. Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego reguluje stosowne rozporządzenie.

Tak więc istniejący na działce nr 917 położonej w obrębie 9 budynek mieszkalny wielorodzinny stanowił dobre sąsiedztwo dla planowanej na działce nr 25 położonej w obrębie 1 inwestycji i w oparciu o cechy jego zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji znak UA.6730.17.2018.VIII z dnia 20 sierpnia 2018 r. ustalono warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-rekreacyjną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki nr 25 w obrębie 1 przy ul. Koralewej. Na podstawie tej decyzji Starosta Kołobrzieski decyzją Nr 00372/2019 z dnia 24.05.2019 r. znak B.6740.00140.2019 pozwolił na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-rekreacyjną - realizacja w dwóch etapach. W oparciu o te dokumenty powstaje na działce nr 25 położonej w obrębie 1 obiekt o nazwie Westin House Resort Kołobrzeg.

3. Zgodnie z orzecnictwem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mylne jest również Pani przekonanie, co do położenia obu przedmiotowych inwestycji na obszarze Natura 2000. Granica najbliższej położonego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 przebiega powyżej ul. Bursztynowej.

4. Dla organów prowadzących postępowania administracyjne nie jest istotne to jakie noszą nazwisko strony postępowania, czy też to co sobą reprezentują. Znajomość stron postępowania w danej sprawie wynika jedynie z prawnego obowiązku dotyczącego ich czynnego udziału w takim postępowaniu i nie może oraz nie ma wpływu na przesłanki merytoryczne, ani decyzyjne. Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Nawet przepis art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy. Jeżeli nie ma prawnych przeciwskażeń i wskazane w pkt 2 niniejszego pisma przesłanki są spełnione, organ ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Ewa Pelechata*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Dokument nie zawiera treści niezgodnych z przepisami o ochronie danych osobowych.

NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY

*mgr inż. arch. Monika Sielewska*

*do publikacji 13.10*  
Inspektor Ochrony Danych

*23.9.20r.*  
Krzysztof Melnikiewicz

NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY  
DOKUMENT NIE ZAWIERA TREŚCI NIEZGODNYCH Z USTAWĄ O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

*mgr inż. arch. Monika Sielewska*