



**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

**BPM.1431.97.2020.VII**

**Kołobrzeg, dnia 29 października 2020 r.**

**Biuro Projektów TRASA Sp. z o.o.  
ul. Janusza Zeylanda 1/7, 60-808 Poznań**

*Dotyczy: wniosku z dnia 22.10.2020 r. (wpłynął do UM Kołobrzeg dnia 26.10.2020 r.) o udostępnienie informacji publicznej w postaci treści decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami graficznymi dla budowy budynków mieszkalnego i gospodarczych na działce nr 9/6 obr. 19 na adres poczty elektronicznej.*

Odpowiadając na Państwa wniosek jak wyżej, uprzejmie informuję, że wraz ze skanem niniejszego pisma na adres Państwa poczty elektronicznej został przesłany zanonimizowany skan decyzji o warunkach zabudowy znak UA..6730.16.2020.VIII z dnia 6 lipca 2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie siedliska rolnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu części działki nr 9/6 w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*[Signature]*  
Dwa Pałeczata  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

2020 -10- 29

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

NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Monika Sielewska

NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Monika Sielewska

*[Signature]*  
Inspektor Ochrony Danych

*[Signature]*  
Krzysztof Mielnikiewicz

UA.6730.16.2020.VIII

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256);
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy;

po rozpatrzeniu wniosku **Pana**  
**ul.**  
z pełnomocnictwa którego wystąpił  
**Pan**  
**ul.**

z dnia 17.02.2020 r. (data wpływu: 27.11.2020 r.), zmienionego i uzupełnionego  
18.03.2020 r., 16.04.2020 r., 03.07.2020 r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie siedliska rolnego obejmującego budowę budynku jednorodzinnego wraz z zewnętrzną infrastrukturą techniczną przy ul. B. Krzywoustego na części działki nr 9/6 w obrębie 19 w Kołobrzegu**

i dokonaniu analizy:

- 1) funkcji i cech zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla zamierzenia budowlanego polegającego na

**budowie siedliska rolnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu części działki nr 9/6 w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego 44 w Kołobrzegu.**

### **I. Rodzaj inwestycji:**

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa siedliskowa ;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny jednorodzinny lokalizowany w ramach rodzinnego gospodarstwa rolnego w zakresie wskazanym na załączniku graficznym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz dojazdami, dojazdem i zagospodarowaniem terenu przy budynku;
- 3) **zakres zamierzenia:**
  - a) budowa budynku jednorodzinnego jako siedliska w rodzinnym gospodarstwie rolnym,
  - b) budowa niezbędnych urządzeń technicznych oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku w rodzinnym gospodarstwie rolnym.

### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:**

- 1) **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) linie zabudowy: nie wyznacza się,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni projektowanej zabudowy: nie więcej niż 160,0 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokości elewacji frontowej budynku: nie ustala się,
  - d) wysokości górnych krawędzi elewacji frontowej budynku, jego gzymsów lub attyk mierzonych od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: nie wyższa niż 9,0 m.,
  - e) wysokość projektowanej zabudowy mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia budynku: nie większa niż 9,0 m.,
  - f) geometria dachów: dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
  - g) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U z 2019 r., poz. 1065) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.);
- 2) **ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - b) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący planowaną inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - c) obiekty budowlane należy zaopatrzyć w szczególności w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska,
  - d) planowana inwestycja musi spełniać wymagania ochrony środowiska, o których mowa w art. 76 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396),
  - e) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg należy przestrzegać czynności zabronionych zawartych w uchwale Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg wraz z jej późniejszą zmianą,
  - f) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - g) w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Miejskiego Konserwatora Zabytków w Kołobrzegu, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;
- 3) **obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
  - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków wg warunków wydanych przez właściwych gestorów sieci,
  - b) odprowadzenie wód opadowych wg warunków wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami Urzędu Miasta Kołobrzeg,
  - c) dojazd i dojście do terenu inwestycji oraz do budynku i urządzeń z nim związanych istniejącym zjazdem z drogi publicznej ul. B. Krzywoustego (dz. nr 85/2, obr. 19)

pośrednio przez działkę drogową nr 9/7 w obr. 19 graniczącą od północnego zachodu z wnioskowaną działką,

- d) stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo sytuowane na terenie działki lub w garażu w liczbie: 2 stanowiska postojowe.

**4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- b) wykonanie planowanej inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich,
- c) należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych,
- d) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- e) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, wymagają uzgodnienia rozwiązań z gestorami tych sieci;

- 5) **ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 868).

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg załącznika graficznego stanowiącego integralną część decyzji:**

Na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000 oznaczono:

- linie rozgraniczające działki siedliskowej,
- zakres inwestycji wzniesienia siedliska

**UZASADNIENIE**

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu inwestycji obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są wynikiem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji i pozostają w aktach sprawy tutejszego organu.

Projekt decyzji został uzgodniony z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem decyzji umożliwiono stronom stosownie do wymagań art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w zakresie przeprowadzonego postępowania.

**POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kołobrzeg w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa wniesienia odwołania wobec niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia do tutejszego organu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy  
ul.
2. adres do korespondencji:  
ul.
3. ul.
4. MWIK Sp. z o.o.  
ul. Artyleryjska 3, 78-100 Kołobrzeg
5. Zarząd Dróg Powiatowych w Kołobrzegu  
ul. Gryfitów 8, 78-100 Kołobrzeg
6. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w.m.
7. Wydział Urbanistyki i Architektury - aa.

PREZYDENT MIASTA  
KOŁOBRZEG  
Anna Mileczkowska

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

### INFORMACJA

- 1) powierzchnia działki siedliskowej nr 9/6 w obrębie 19: 11,3492 ha;
- 2) teren działki siedliskowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej ul. B. Krzywoustego będącą w zasobie GDDKiA, zarządcą drogi jest ZZDW w Koszalinie;
- 3) teren działki siedliskowej nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) teren inwestycji położony jest w strefie „B” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
- 5) teren inwestycji położony jest na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”;

Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora (w tym otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy), który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są jego ryzykiem i obciążają go w całości.

Zgodnie z art. 65 ust 1 ww. ustawy zostanie stwierdzone wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, stwierdzenia wygaśnięcia decyzji nie stosuje się.

Zakres planowanej inwestycji ograniczają ww. ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno-budowlane. **Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 2) oświadczenie o posiadaniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.).

do publikacji 4 BIP  
Inspektor Ochrony Danych

Krzysztof Mielnikiewicz

Strona 4 z 4

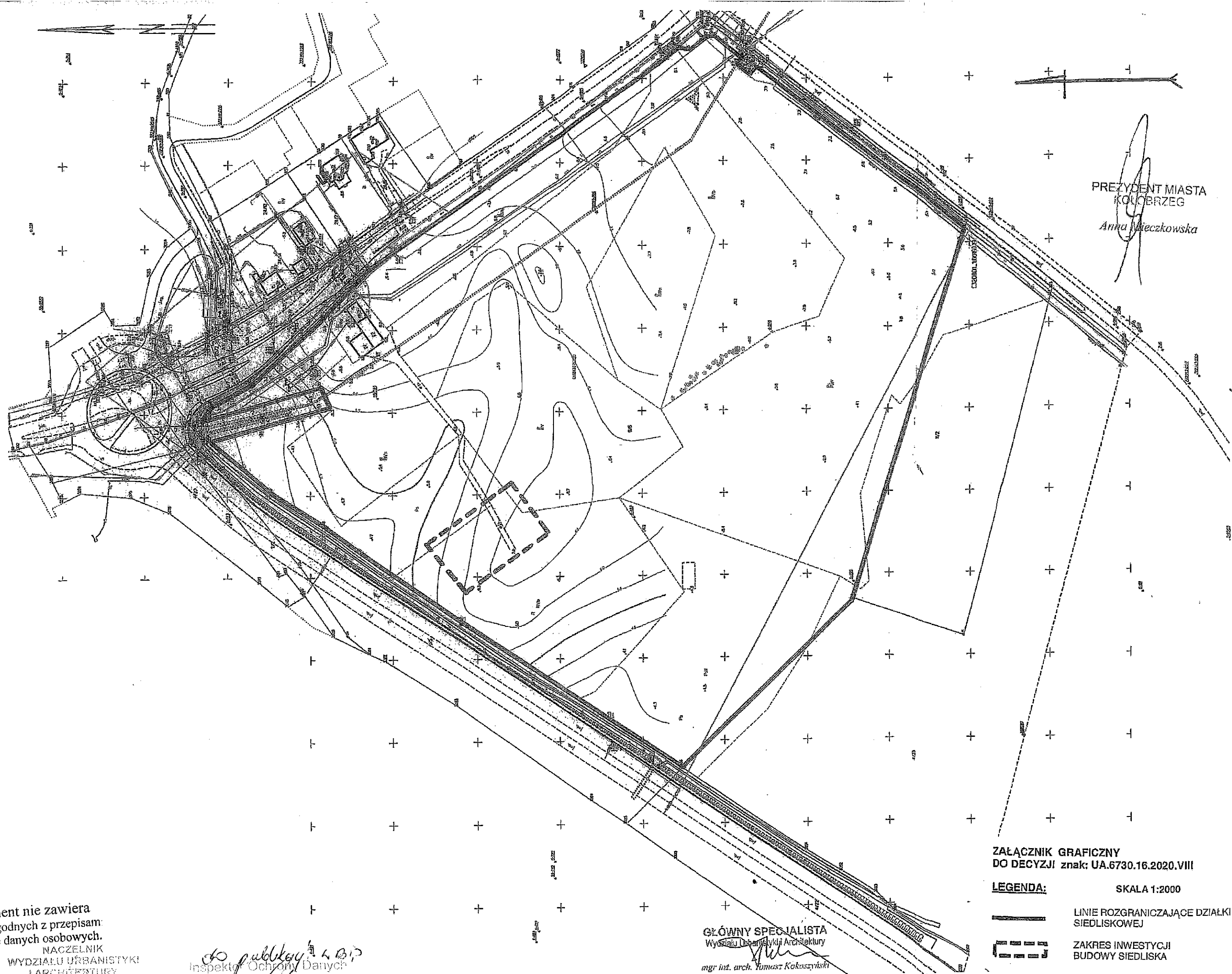
NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY

mgr inż. arch. Monika Stelowska

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

Województwo: zachodniopomorskie  
Powiat: Kofabrzeński  
Jednostka ewidencyjna: Kofabrzeg gm. miejska  
Obręb: 0019  
Działka: 9/6

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ  
SKALA 1:2000



PREZYDENT MIASTA  
KOŁOBRZEG  
*Anna Mieczkowska*

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

NACZELNIK  
WYDZIAŁU URBANISTYKI  
I ARCHITECTURY

mgr inż. arch. Małgorzata Sieweńska



*do publikacji 4 BIP*  
Inspektor Ochrony Danych  
*Krzysztof Mielnikiewicz*

GŁÓWNY SPECJALISTA  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
*mgr inż. arch. Tomasz Kokoszkiński*

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
DO DECYZJI znak: UA.6730.16.2020.VIII

LEGENDA:

SKALA 1:2000

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DZIAŁKI SIEDLISKOWEJ
-  ZAKRES INWESTYCJI BUDOWY SIEDLISKA