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 15 lipca 2021 r.

BRM.0003.129.2021

Pani Izabela Zielińska
Radna Rady Miasta Kołobrzeg

Dotyczy: interpelacji z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie braku informacji do Rady Osiedla Ogrody o fakcie złożenia przez właściciela działki nr 8/41 obręb 14 wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i o fakcie wydania takiej decyzji.

Odpowiadając na Pani interpelację jak wyżej uprzejmie informuję, że prawo do zabudowy jest podstawowym prawem związanym w wykonywaniem prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym związanym. Oznacza to, że organ administracji publicznej nie działa w warunkach uznania administracyjnego, a rozstrzygnięcie, podejmowane po przeprowadzeniu postępowania, warunkowane jest całkowicie ustalonym stanem faktycznym i przepisami prawa. Jeżeli inwestycja spełnia wszystkie warunki, od których łącznej realizacji art. 61 ust. 1 u.p.z.p. uzależnia możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, organ administracji publicznej jest obowiązany wydać taką decyzję zgodnie z wnioskiem inwestora. Przy ustalaniu warunków zabudowy w danym terenie należy mieć na uwadze - stosownie do przepisów u.p.z.p. - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe jak potrzeby interesu publicznego i prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 2, 3 i 7 u.p.z.p.).

Przymiot strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy przysługuje właścicielom lub użytkownikom wieczystym działek sąsiadujących z działką przeznaczoną do zainwestowania (w tym również właścicielom nieruchomości nie posiadających wspólnej granicy z terenem inwestycji, lecz pozostających w strefie oddziaływania inwestycji lokalizowanej na innej działce. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalił się także pogląd, że w postępowaniu administracyjnym do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego - ogółu właścicieli odrębnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową - co do zasady legitymację ma wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty, a tylko w wyjątkowych sytuacjach członek wspólnoty może samodzielnie, niezależnie od wspólnoty wystąpić, jako strona postępowania wyłącznie wtedy, gdy zgłosi on takie żądanie, i wykaże swój indywidualny interes, wynikający z tytułu prawnego do odrębnego lokalu mieszkalnego.

Osiedla stanowią jednostki pomocnicze gminy, w których rada osiedla jest organem uchwałodawczym, a zarząd osiedla organem wykonawczym.

Ani przepisy prawa ani nawet przyjęta wieloletnia praktyka współpracy tut. organu z osiedlami i ich organami (przedstawicielami) nie obliguje mnie do informowania rad osiedli o składanych wnioskach o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu czy też wydanych już decyzjach o warunkach zabudowy.

2021 -07- 15

NACZELNIK
WYDZIAŁU URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Monika Sieławska

DOKUMENT NIE ZAWIERA TREŚCI NIEZGODNYCH Z USTAWĄ O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH
Inspektor Ochrony Danych
Krzysztof Mielnikiewicz

do publikacji w BIP
16.07.2021 r.

w.z. PREZYDENTA MIASTA
Ilona Gręda-Wójtowicz
ZASTĘPCA PREZYDENTA