



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.0003.132.2021

**Pani Izabela Zielińska
Radna Rady Miasta Kołobrzeg**

Dotyczy: interpelacji z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie wskazania przestępstw jakimi się kierowano wydając decyzję o warunkach zabudowy znak UA.6730.21.2020.VII z dnia 9 czerwca 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 14,5 m z częścią usługową, parkingiem podziemnym dla nieruchomości nr 8/41 w obr. 14 oraz podania wyników analizy przeprowadzonej na potrzeby wydania wspomnianej decyzji.

Odpowiadając na Pani interpelację jak wyżej uprzejmie informuję, że prawo do zabudowy jest podstawowym prawem związanym w wykonywaniu 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.).

I tak, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tuż organ wyznaczył wokół działki budowlanej nr 8/41 położonej w obrębie 14, której dotyczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy i ustalił je zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszarem analizy objęto teren wyznaczony zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia będący czworokątem o bokach o długości ok. 150 m i ok. 270 m, w którym wnioskowana działka znajduje się mniej więcej po środku. Analizowano zabudowę przy ul. St. Żółkiewskiego i ul. St. Czarnieckiego.

Zatem w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy przeanalizowano i ustalono:

- funkcje - faktyczny sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu. Obszar analizowany znajduje się poza centrum miasta, na osiedlu mieszkaniowym, gdzie występuje zabudowa mieszkalna wielorodzinna. W niektórych budynkach występują usługi w 1 kondygnacji, np. biblioteka, biura. Występują też parterowe obiekty usługowe. Na działce nr 8/41 w obrębie 14 znajduje się obecnie budynek usługowy (piekarnia/cukiernia) przeznaczony do rozbiórki. Wnioskodawca zaplanował inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami handlu, gastronomii oraz oświaty np. przedszkole o powierzchni nie większej niż 400 m² w parterze i na 1 piętrze.

Biorąc pod uwagę powyższe w decyzji o warunkach zabudowy ustalono funkcję terenu zabudowy: mieszkalną wielorodzinną z usługami o powierzchni użytkowania usług handlu nie większej niż 400 m², zgodnie z wnioskiem;

- przebieg linii zabudowy. Na obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane są w sposób, który ma imitować zabudowę kwartałową. Działka nr 8/41 w obr. 14 nie znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej. Ma dostęp do drogi publicznej gminnej ul. St. Żółkiewskiego poprzez działkę nr 120 w obr.14 (służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu). Działka nr 120 w obr. 14 jest niezabudowana i stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy osiedla Ogrody. Od wschodu działki nr 8/41 w obr. 14 (częściowo na działce nr 120 i częściowo na działce nr 114) znajduje się szeroki ciąg pieszy. Zlokalizowane przy nim budynki mieszkalne wielorodzinne, znajdujące się naprzeciwko wnioskowanej nieruchomości posiadają główne wejścia od jego strony. Wspomniany ciąg pieszy stanowi ważną oś komunikacyjną, wynikającą z układu urbanistycznego osiedla. Dlatego stwierdzono, że należy właśnie od jego strony wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy i elewację frontową budynku.

Linię zabudowy wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia tj. na przedłużeniu ściany szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znajdującego się po tej samej stronie ciągu pieszego co działka nr 8/41 w obr. 14.

W decyzji o warunkach zabudowy ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do niej;

- wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy. Analizie poddano wyłącznie nieruchomości z zabudową mieszkalną wielorodzinną. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym kształtuje się następująco:

	nr działki	pow. działki (m ²)	pow. istniejącej zabudowy budynkowej (m ²)	wskaźnik zabudowy (%)
1.	8/35	11 651	2897,5	24,87
2.	114	14 728	3937,0	26,73
			średnio	25,8

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla analizowanego obszaru wynosi ok. 26%. Na działce nr 8/41 w obr. 14 znajduje się budynek usługowy przeznaczony do rozbiórki. Wnioskodawca zaplanował inwestycję o wskaźniku zabudowy ok. 27%.

Wskaźnik zabudowy wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia. Ponieważ wnioskowany wskaźnik jest tylko o 1% wyższy od średniego, a na obszarze analizowanym są nieruchomości o wskaźniku zbliżonym do wnioskowanego tj. 26,73% stwierdzono, że można w decyzji o warunkach zabudowy ustalić wskaźnik zgodnie z wnioskiem tj. nie więcej niż 27%;

- szerokości elewacji frontowych budynków. Na obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokościach elewacji frontowej od 24 do 85 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla obszaru analizowanego wynosi ok. 58 m. Działka nr 8/41 w obr. 14 ma kształt prostokąta o wymiarach 21,2 m x 19,7 m. Obie te wielkości są mniejsze niż średnia szerokość elewacji frontowej, są również

mniejsze od najniższej szerokości elewacji frontowej występującej na obszarze analizowanym. Wnioskodawca zaplanował budynek o szerokości elewacji frontowej (od ciągu pieszego) wynoszącej ok. 17 m i zaproponował, by ściana szczytowa budynku od strony północnej została wybudowana na granicy działki, co umożliwi w przyszłości ewentualnie realizację zabudowy pierzejowej wzdłuż istniejącego ciągu pieszego na granicy działek nr 120 i 114. Aktualnie na działce nr 120, przy granicy z działką nr 8/41 w obr. 14, nie istnieje zabudowa i nie jest planowana. Jest to działka gminna. Uwzględniając ten fakt, nie można było wykorzystać zapisu § 12 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania w decyzji o warunkach zabudowy odstąpiono od wyznaczenia szerokości elewacji frontowej. Będzie ją definiować wielkość nieruchomości oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk. Na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne posiadające 4 kondygnacje nadziemne i wysokość 14,5 m n.p.t. Wnioskodawca zaplanował wybudować budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia i wysokością maksymalnie do 14,5 m n.p.t.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustalono zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, na przedłużeniu krawędzi elewacji frontowych budynków na obszarze analizowanym tj. 14,5 m n.p.t., zgodnie z wnioskiem;

- geometrię dachów - kąty nachylenia, układy połaci dachowych, wysokości oraz kierunki kalenic w stosunku do elewacji frontowych w budynkach na obszarze analizowanym. Na powyższym obszarze występują dachy płaskie. Wnioskodawca planuje dach płaski. Dla przedmiotowej inwestycji ustalono w decyzji o warunkach zabudowy dach płaski - zgodnie z wnioskiem.

- kwestie miejsc postojowych. Wnioskodawca określił we wniosku, że zgodnie z założeniami parkingowymi osiedla Ogrody obowiązującymi od lat 70-tych, wyklucza się tam ruch kołowy, a parkingi buforowe powinny być realizowane na obrzeżach osiedla. Biorąc pod uwagę powyższe, Wnioskodawca zaproponował wyłącznie wykonanie dojazdu do nieruchomości, bez realizacji na jej terenie miejsc postojowych. Mając na uwadze politykę miasta stosowaną w zakresie miejsc postojowych stwierdzono, że nie jest możliwe odstępienie od ustalenia miejsc postojowych dla działki nr 8/41 w obr. 14. Obecnie coraz częściej na rodzinę przypada więcej niż 1 samochód. W mieście brakuje ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz parkingów. Dlatego tutaj organ postanowił dla działki nr 8/41 w obr. 14 ustalić wskaźnik miejsc postojowych na poziomie minimalnym przyjętym na terenach miasta posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj. nie mniej niż 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Ponieważ Wnioskodawca planuje również funkcję usługową: handel, gastronomię lub przedszkole, dla tej funkcji przyjęto wskaźnik miejsc postojowych nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² usług;

Natomiast w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-4 ww. ustawy przeanalizowano i ustalono:

- dostęp terenu do drogi publicznej. Działka nr 8/41 w obr. 14 posiada dostęp do drogi publicznej ul. St. Żółkiewskiego (gminnej) poprzez działkę nr 120 w obr. 14. Ustalono zatem w decyzji o warunkach zabudowy dojazd i dojszcie z ul. St. Żółkiewskiego poprzez działkę nr 120 w obr. 14;

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu. Działka nr 8/41 w obr. 14 znajduje się na terenie uzbrojonym. Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka nr 8/41 w obr. 14 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to teren oznaczony na mapie konturem Bi – inne tereny zabudowane.

W zakresie zaś warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 5 ww. ustawy przeanalizowano i ustalono zgodność decyzji o warunkach zabudowy z następującymi przepisami odrębnymi:

- z uwagi na lokalizację działki nr 8/41 w obr. 14 w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg winny być przestrzegane czynności zabronione zawarte w Uchwale Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg i zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiska i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Przy czym decyzja nie wymagała uzgodnienia Ministra Zdrowia, gdyż obowiązek ten nie wynika z żadnego przepisu odrębnego;
- działka nr 8/41 w obr. 14 nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani nie dotyczy obiektów objętych taką ochroną. Wobec powyższego art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie miał zastosowania (decyzja nie wymagała uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków);
- działka nr 8/41 w obr. 14 nie jest położona w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego. Wobec powyższego nie miał zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy (decyzja nie wymagała uzgodnienia z Urzędem Morskim);
- działka nr 8/41 w obr. 14 położona jest na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”, które to występują w granicach administracyjnych miasta. Wobec powyższego miał zastosowanie art. 53 ust. 4 pkt 4 ww. ustawy (decyzja wymagała uzgodnienia z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego);
- działka nr 8/41 w obr. 14 nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Wobec powyższego nie miał zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 5 ww. ustawy;
- działka nr 8/41 w obr. 14 nie znajduje się w granicach jakiegokolwiek parku narodowego czy też otuliny takiego parku. Wobec powyższego nie miał zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 7 ww. ustawy;
- działka nr 8/41 w obr. 14 leży na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” wyznaczonego Uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 z późn. zm.) i realizując inwestycję należy przestrzegać przepisów zawartych we wspomnianej uchwale; (decyzja wymagała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska);
- działka nr 8/41 w obr. 14 posiada dostęp do drogi gminnej ul. St. Żółkiewskiego. Wobec powyższego miały zastosowanie przepisy ustawy o drogach publicznych i art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja wymagała uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi);
- inwestycja zaplanowana przez Wnioskodawcę na działce nr 8/41 w obr. 14 nie stanowi zadania rządowego ani samorządowego i nie służy realizacji jakiegokolwiek inwestycji celu publicznego. Nie jest też zlokalizowana na terenach przeznaczonych na takie cele w planach miejscowych, które utraciły moc. Wobec powyższego nie miał zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- inwestycja zaplanowana przez Wnioskodawcę na działce nr 8/41 w obr. 14 nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią (decyzja nie wymagała uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej);

- inwestycja zaplanowana przez Wnioskodawcę na działce nr 8/41 w obr. 14 nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W świetle powyżej przedstawionych wyników analizy, które stanowią załącznik do poniższej decyzji i pozostają w aktach sprawy tut. organu, tut. organ stwierdził, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydał decyzję o warunkach zabudowy znak UA.6730.21.2020.VII z dnia 9 czerwca 2021 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i na I piętrze oraz garażem podziemnym na działce nr 8/41 w obr. 14.

W.Z. PREZYDENTA MIASTA

Hłona Grudaś-Wójtowicz
ZASTĘPCA PREZYDENTA

2021-07-15

DOKUMENT NIE ZAWIERA TREŚCI NIEZGODNYCH
Z USTAWĄ O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

NACZELNIK
WYDZIAŁU URBANISTYKI
I ARCHITECTURY

MS
mgr inż. arch. Monika Siałowska

do publikacji: +1318
Inspektor Ochrony Danych

CM. 16.07.21r.
Krzysztof Mielnikiewicz

- 5 z 5 -