

INTERPELACJA RADNEGO RADY MIASTA KOŁOBRZEG

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG
BIURO RADY MIASTA

Kołobrzeg, dnia 04.08.2016r.

Radny RM
Krzysztof Plewko

wpłynęło
dnia 4. 08. 2016 r.
nr sprawy BRM.0003.193.2016-1
termin 16. 08. 2016 r.

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

INTERPELACJA Radnego Rady Miasta Kołobrzeg

Zgodnie z § 25 ust.2 Statutu Miasta Kołobrzegu (uchwała Nr XXXVII/497/13 z dnia 9 września 2013 r. - Dz.Urz.Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 10 października 2013 r., poz. 3244; z 2015 r., poz 629) składam interpelację w sprawie;

Dotyczy: pisma Starosty Kołobrzieskiego B.1431.00013.2016 z dnia 05.07.2016 r.

W związku z uzyskaną w/w informacją od Starosty Kołobrzieskiego proszę o udzielenie kilku informacji na temat inwestycji dotyczącej zabudowy mieszkaniowej tzw. Osiedla Polanki wzdłuż ul. Wylotowej.

- Jakie przeznaczenie tzn. pod jaką zabudowę były przeznaczone działki na tym terenie w momencie sprzedaży działek przez miasto?
- Jaka była dopuszczalna wysokość zabudowy i czy jest ona zachowana?
- Czy budynek pensjonatowy wybudowany zgodnie z decyzją B.7351-01203/10 z dnia 17 stycznia 2010 r. nadal pełni funkcję budynku pensjonatowego?
- Zgodnie z prawem podatkowym definicja pensjonatu mówi, że Pensjonat to przedmiot hotelarski, który świadczy usługi hotelarskie łącznie z całodziennym wyżywieniem. Czy warunek ten jest w tym przypadku spełniony?

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg Nr 8 – **Uzdrowisko Zachód**, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr VIII/105/11 z dnia 28 czerwca 2011r., jak stwierdził Starosta Kołobrzieski zabudowa mieszkaniowa na tym terenie stanowi zabudowę uzupełniającą wskazanej funkcji podstawowej tj. terenów usług turystyki, z obowiązkiem realizacji obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele. W związku z powyższym proszę o udzielenie informacji ile obiektów typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych, pensjonatów lub moteli jako zabudowa podstawowa zostało tam wybudowane lub się buduje a ile budynków mieszkalnych jako zabudowa uzupełniająca. Proszę również o informację dlaczego zabudowa mieszkaniowa jest zabudową uzupełniającą.

Zgodnie z przyjętą uchwałą ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 107, poz. 1952 podstawowe przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 10UT, 11UT, 12UT i 13UT to tereny usług turystyki gdzie obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele. Natomiast przeznaczenie uzupełniające to usługi nieuciążliwe i dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej **wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów**. Świadczy to o tym, że w pensjonacie (zgodnie z definicją minimum 7 pokoi) znajduje się jedno mieszkanie dla właścicieli. Proszę o wyjaśnienie tej kwestii.

W załączeniu:

- pismo Starosty Kołobrzieskiego B.1431.00013.2016, z dnia 05 lipca 2016 r.

Z poważaniem


.....
Krzysztof Plewko

Kołobrzeg, dnia 05 lipca 2016r.

B.1431.00013.2016

Radny Rady Miasta Kołobrzeg

Krzysztof Plewko

ul. Brylantowa 9

78-100 Kołobrzeg

Dotyczy pisma z dnia 14 czerwca 2016r. w sprawie zabudowy działek nr 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/20, 12/21, 12/22 przy ul. Wylotowej w Kołobrzegu, uzupełnionej informacją z dnia 28 czerwca 2016r.

Na postawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 2058 ze zm.) informuję, że na wskazanym przez Pana terenie - osiedlu „Polanki” przy ul. Wylotowej w Kołobrzegu wybudowane zostały trzy budynki o funkcji mieszkalnej. Pozostałe budynki na tym terenie to budynki o funkcji pensjonatowej. Budynki mieszkalne zrealizowane zostały w oparciu o decyzje Starosty Kołobrzieskiego zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwoleń na budowę:

1. Decyzja znak B.7351-01203/10 z dnia 17 stycznia 2010r. o pozwoleniu na budowę budynku pensjonatowego z dwoma lokalami mieszkalnymi dla współwłaścicieli wraz z instalacjami zewnętrznymi stanowiącymi etap I inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków pensjonatowych wraz z infrastrukturą techniczną, drogową i turystyczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu wokół budynków na części działki nr 374 obręb 2 oraz budowie drogi dojazdowej na działce nr 12/4 obręb 2 przy ul. Wylotowej w Kołobrzegu. W/w decyzja została zmieniona decyzją Starosty Kołobrzieskiego znak B.6740.01050.2011 z dnia 24 lutego 2012r. w zakresie zmiany sentencji decyzji – określenia zamierzenia inwestycyjnego, które ostatecznie uzyskało brzmienie: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami dla właścicieli obiektu, instalacji zewnętrznych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu wokół budynku – etap I inwestycji – na części działki nr 374 obręb 2 przy ul. Wylotowej w Kołobrzegu;
2. Decyzja znak B.6740.00785.2014 z dnia 21 listopada 2014r., którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami dla właścicieli obiektów na działce nr 384, obręb 2 w Kołobrzegu – etap H realizacji zespołu zabudowy pensjonatowo – mieszkalnej i rekreacyjno – wypoczynkowej wraz z instalacjami zewnętrznymi i infrastrukturą komunikacyjną;
3. Decyzja znak B.6740.00459.2015 z dnia 17 lipca 2015r. o pozwoleniu na budowę budynku pensjonatowego z lokalami apartamentowymi i z garażami podziemnymi –

etap „i” realizacji zespołu zabudowy pensjonatowo – mieszkalnej i rekreacyjno – wypoczynkowej na działce nr 384/4, obręb 2 w Kołobrzegu. W/w decyzja została zmieniona decyzją znak B.6740.00797.2015 z dnia 18 grudnia 2015r. w części – zagospodarowania terenu (zmiany ilości miejsc postojowych i bilansu powierzchni biologicznie czynnej), zmiany funkcji budynku z pensjonatowego z lokalami apartamentowymi i z garażami podziemnymi na budynek mieszkalny wielorodzinny składający się z mieszkań właścicieli obiektów i z garaży podziemnych oraz zmiany warunków ochrony przeciwpożarowej, działki nr 384/5 i 384/6, obręb 2 (powstałych w wyniku podziału działki nr 384/4), miasto Kołobrzeg oraz przypisania kategorii obiektu jako XIII.

W/w decyzje wydane zostały na podstawie art. 33, 34 i 36 ustawy Prawo budowlane (D.U z 2016r., poz. 290).

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg Nr 8 – Uzdrowisko Zachód, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr VIII/105/11 z dnia 28 czerwca 2011r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 107, poz. 1952, zabudowa przedmiotowymi budynkami na w/w terenie, oznaczonym na załączniku graficznym planu symbolem „12UT” stanowi zabudowę uzupełniającą wskazanej funkcji podstawowej - tereny usług turystyki, z obowiązkiem realizacji obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele.

Otrzymują:

(1.) Adresat

Do wiadomości:

1. Wydział Budownictwa a/a

sprawę prowadzi: inspektor Joanna Kowalczyk
Wydział Budownictwa, ul. Gryfitów 4-6, 78-100 Kołobrzeg
tel. 094 353 01 60 w. 226, fax 094 354 05 10
<http://www.powiat.kolobrzeg.pl>, e-mail: starostwo@powiat.kolobrzeg.pl

Z-ca NACZELNIKA
WYDZIAŁU BUDOWNICTWA

Marek Kadłubek

STAROSTA

Tomasz Tomberski

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 8 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - e) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 5 ust. 4,
 - d) strefy ochronnej „Az” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - f) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) ustala się dojazd do terenu z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 8 KD-D,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8 z wymogiem realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KD-D, na warunkach jej zarządcy,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla rowerów;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 8US i 9US ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren usług sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego i gastronomii;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, sztyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 20% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m nad poziomem morza,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - e) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°; w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KD-W oraz 50KD-W, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 12KD-D wyłącznie jako dojazdu do drogi pożarowej,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KD-W oraz 50KD-W;
 - 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.
- § 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami 10UT, 11UT, 12UT i 13UT ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe - tereny usług turystyki, obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele,

- b) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe,
 - dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - b) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m nad poziomem morza,
 - d) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15 ° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej,
 - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
 - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KD-D, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 12KD-D wyłącznie jako dojazdu do drogi pożarowej,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem 14UT ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - teren usług turystyki - obiekt hotelarski typu hotel do 50-ciu miejsc noclegowych,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15 m,
 - d) geometria dachu - dach o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
 - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
 - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - b) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - d) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;