



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

**BRM.0003.193.2016.I**  
**UA.0003.5.2016.II**

W P Ł Y N E Ż O  
URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
SEKRETARIAT

09. WRZ. 2015

liczba załączników

podpis

*IMC dla BIP*  
*M. S. Releg*

Kołobrzeg, dnia 30 sierpnia 2016 r.

**Pan Krzysztof Plewko**  
**Radny Rady Miasta Kołobrzeg**

*Dotyczy: interpelacji z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie pisma Starosty Kołobrzieskiego znak B.1431.00013.2016 z dnia 05.07.2016 r.*

Odpowiadając na interpelację jak wyżej, uprzejmie informuję, co następuje.

Miasto Kołobrzeg dokonało sprzedaży działek nr 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22 w obr. 2, które w wyniku połączeń i podziałów przekształciły się w działki nr 374/1, 381, 382, 383, 384/1, 384/3, 384/5, 384/6 w obr. 2 stanowiące obecnie osiedle Polanki.

Działki nr 12/17, 12/18 i 12/19 w obr. 2 Gmina Miasto Kołobrzeg sprzedała w dniu 10.03.2006 r. zaś działki nr 12/20, 12/21 i 12/22 w obr. 2 w dniu 02.09.2008 r.

W momencie zbycia ww. działek brak było dla tego obszaru miasta obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg działki na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczone były symbolem „PW” tereny zabudowy pensjonatowej. W ogłoszeniach o przetargach na zbycie działek informowano, że przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu mają być zgodne z ogólną koncepcją zabudowy działek położonych przy ul. Wylotowej, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVI/466/05 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 11 maja 2005 r., w której wskazano przeznaczenie terenów: usługi turystyki związane z lecznictwem uzdrowskim i wypoczynkiem; rodzaj zabudowy: hotele, pensjonaty; rodzaj zabudowy towarzyszącej: urządzenia rekreacyjne, mała architektura; wysokość: maksimum 12 m nad poziom terenu (do 3 kondygnacji nadziemnych); kształt dachu: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek budowlanych: 20%. Zagospodarowanie nieruchomości miało nastąpić na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Zatem dla działek nr 12/17, 12/18, 12/19 oraz nr 12/4 w obr. 2 wydano decyzję o warunkach zabudowy znak UA.II.7331-81.06/07 z dnia 27 grudnia 2007 r. na budowę dwóch lub trzech budynków o funkcji pensjonatowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i sportowo-rekreacyjną oraz budowę drogi wewnętrznej, jednakże, po wejściu w życie przywołanego poniżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrowsko Zachód”, decyzją znak UA.6732.21.2011.IX z dnia 29.11.2011 r. stwierdzono jej wygaśnięcie.

Dla części zaś działki nr 374 (powstałej w wyniku połączenia działek nr 12/17 i 12/18 w obr. 2) i działki nr 12/4 w obr. 2 wydano decyzję o warunkach zabudowy znak UA.XIII.7331-32/09 z dnia 07.06.2010 r. na budowę zespołu budynków pensjonatowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogową i turystyczną, w której ustalono m.in.: ilość budynków pensjonatowych nie więcej niż trzy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie większy niż 0,30 powierzchni działki nr 374 w obr. 2, wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk budynków pensjonatowych

nie większa niż 15,0 m od poziomu głównego wejścia do budynków przy czym wysokość tej zabudowy mierzona do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu lub do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie większa niż 20,0 m n.p.m., dachy płaskie. Na podstawie tej decyzji Starosta Kołobrzeski wydał decyzję Nr 00033/2011 znak B.7351-01203/10 z dnia 17 stycznia 2011 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia 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 w obr. 2 oraz budowę drogi dojazdowej na działce nr 12/4 w obr. 2 przy ul. Wylotowej.

Właściwy organ (w tym przypadku Starosta Powiatowy) przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i o pozwoleniu na budowę m.in. sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dokonuje interpretacji ustaleń planu) a w przypadku jego braku z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tak jak w tym przypadku).

Następnie Starosta Kołobrzeski dokonał zmiany ww. decyzji pozwolenia na budowę decyzją Nr 00106/2012 znak B.6740.01050.2011 z dnia 24 lutego 2012 r. w części dotyczącej zmiany funkcji budynku na mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami dla właścicieli obiektu, zmiany zagospodarowania terenu oraz zmiany warunków przeciwpożarowych, bezpieczeństwa, higieny i ergonomii, sanitarnohigienicznych oraz 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 obr. 2 przy ul. Wylotowej, gdzie sprawdził już zgodność projektu budowlanego z ustaleniami poniżej przywołanego planu miejscowego.

Ponieważ Starosta Kołobrzeski wydał również decyzję Nr 00109/2010 znak B.6740.01032.2011 z dnia 24 lutego 2012 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą, mieszkaniami dla właścicieli obiektu, instalacji zewnętrznych, miejsc postojowych – etap I inwestycji – na działce nr 374, 379 obr. 2 przy ul. Wylotowej, sprawdzając zgodność projektu budowlanego z ustaleniami powyżej przywołanego planu miejscowego, a działka nr 374 w obr. 2 została poddana kolejnym podziałom i zostały wydane kolejne decyzje zatwierdzające projekty budowlane i wydające pozwolenia na budowę oraz decyzje pozwolenia na użytkowanie (jak mierniam po obecnym zagospodarowaniu osiedla), trudno jest mi stwierdzić, który z budynków wzniesiony jest na mocy pozwolenia na budowę znak B.7351-01203/10 z dnia 17 stycznia 2010 r. a tym bardziej jaką pełni funkcję i w jaki sposób.

Podstawę wymiaru podatku, zgodnie z art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowią wyłącznie dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostę właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Na podstawie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podlegają m.in. budynki lub ich części (lokale). Przepisy art. 5 ww. ustawy (oraz uchwała Rady Miasta Kołobrzeg) określają wysokości stawek podatku od nieruchomości dla poszczególnych budynków tj.:

- budynków mieszkalnych,
- budynków związanych z działalnością gospodarczą oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- budynków pozostałych.

Przepisy tejże ustawy, w zakresie definicji budynku, wprost odsyłają do przepisów prawa budowlanego. Ponadto przepis art. 1a pkt 3 określa definicję gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jako grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a, gdzie do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się: budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami a także budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, nakazująca właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określająca terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Na osiedlu Polanki Inwestor w poszczególnych latach uzyskał pozwolenie na użytkowanie różnych kategorii budynków tj.:

- rok 2012 pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego na działce nr 374/1 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17,
- rok 2013 pozwolenia na użytkowanie budynków pensjonatowych położonych na działce nr 382 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17B i 17C,
- rok 2014 pozwolenie na użytkowanie budynku pensjonatowego z lokalami apartamentowymi położonego na działce nr 384/1 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17D i 17E,
- rok 2015 pozwolenie na użytkowanie budynku pensjonatowego z lokalami apartamentowymi położonego na działce nr 384/3 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17F i 17G,
- rok 2015 pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr 384/5 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17H,
- rok 2016 pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się z mieszkań właścicieli obiektów i garaży podziemnych położonego na działce nr 384/6 w obr. 2 przy ulicy Klonowej 17I i 17J.

W związku z powyższym właściciele:

- budynków lub ich części (lokali) mieszkalnych nie zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej są obowiązani uiszczać podatek wg stawki określonej dla budynków mieszkalnych (0,70zł/m<sup>2</sup>),
- budynków lub ich części (lokali) niemieszkalnych nie będących w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą są obowiązani uiszczać podatek wg stawki określonej dla budynków pozostałych (7,10 zł /m<sup>2</sup>),
- budynków lub ich części (lokali) niemieszkalnych będących w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą są obowiązani uiszczać podatek wg stawki określonej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą (21,00 zł /m<sup>2</sup>).

Od 13 października 2011 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrowisko Zachód”, przyjęty Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., w którym to działki te oznaczone są na rysunku planu symbolem 12UT – tereny usług turystyki z przeznaczeniem podstawowym teren usług turystyki, na którym obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele o m.in. maksymalnej powierzchni zabudowy działki - 30% powierzchni terenu, maksymalnej wysokości zabudowy - 20 m nad poziomem morza, czy dachach 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.

W planie tym ustalono również przeznaczenie uzupełniające dla tego terenu usługami nieuciążliwymi oraz, w ramach tego przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów.



W związku z definicjami pojęć użytych w uchwale, w tym m.in.: przeznaczenia lub przeznaczenia podstawowego terenu, przeznaczenia uzupełniającego a także przeznaczenia zamiennego (§ 2 ust. 1 pkt 7-9), powyższe oznacza, że funkcja mieszkaniowa może zostać zrealizowana wyłącznie jako mieszkania właścicieli obiektów o funkcji podstawowej. Jednakże ustalenia planu miejscowego nie wykluczają przypadku zaprojektowania na jednej z działek budowlanych wchodzących w skład terenu 12UT odrębnego(-ych) budynku(-ów) z mieszkaniami ale wyłącznie dla właścicieli obiektów o funkcji podstawowej i o ile stanowi(-ą) on(-e) część całego zamierzenia budowlanego, obejmującego poza ww. obiektem(-ami) o przeznaczeniu uzupełniającym również (ale i przede wszystkim) obiekt(-y) o przeznaczeniu podstawowym tj. obiekt(-y) hotelarski(-e) typu hotel(-e) do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonat(-y) i motel(-e) a także spełnia(-ją) on(-e) warunek, iż jego (ich łączna) powierzchnia zabudowy stanowi nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy terenu objętego całym zamierzeniem budowlanym. Zapisy art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane bowiem przewidują taką możliwość.

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

PEŁNOMOCNIK  
DLA OCHRONY INFORMACJI WRAJNYCH

Marek Hubert

9 09 16

  
W. ZI PREZYDENTA MIASTA  
  
Jerzy Wojski  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej w Kołobrzegu
2. Wydział Urbanistyki i Architektury aa.

**DOKUMENT NIE ZAWIERA TREŚCI NIEZGODNYCH  
Z USTAWĄ O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH**