

Projekt

Przewodniczącego Rady Miasta
Kołobrzeg

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się uznać za bezzasadne wezwanie Pani do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę § 28 pkt 1, 2 i 4 uchwały Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 107, poz. 2598) w zakresie postanowień dotyczących działki nr 387 obr. 11 oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki w sposób umożliwiający właścicielowi zabudowę nieruchomości wolno stojącymi budynkami rekreacji indywidualnej oraz wolno stojącymi budynkami gospodarczymi, zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kołobrzeg, upoważniając go do przesłania wzywającej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 17 lutego 2017 r. Pani złożyła wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) skierowane do Rady Miasta Kołobrzeg. Wnioskodawczyni wzywa Radę Miasta Kołobrzeg do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę § 28 pkt 1, 2 i 4 uchwały Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 107, poz. 2598) w zakresie postanowień dotyczących działki nr 387 obr. 11 oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki w sposób umożliwiający właścicielowi zabudowę nieruchomości wolno stojącymi budynkami rekreacji indywidualnej oraz wolno stojącymi budynkami gospodarczymi, zgodnie z odrębnymi przepisami.

Wzywająca do usunięcia naruszenia prawa nabyła na własność działkę nr 387 obręb 11 na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 1 grudnia 2016 r. A zatem do tej czynności prawnej doszło zaledwie trzy miesiące temu, po 8 latach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska”. Poprzedni właściciele nieruchomości w procedurze planistycznej uchwalania ww. planu miejscowego nie składali żadnych wniosków ani uwag.



Działka nr 387 (pow. 4206 m²), zabudowana budynkiem niemieszkalnym, jednokondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 38 m², znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD2 – teren ogrodów działkowych, dla którego ustalono:

1) **przeznaczenie podstawowe: pod ogrody działkowe, w tym prywatne i rodzinne;**

2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) na działce nr 388/1 obr. 11: ogrodnictwo z dopuszczeniem lokalizacji szklarni i budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodnictwem o maksymalnej wysokości do 4,5 m i pow. zabudowy do 400 m²;

3) zasady zagospodarowania:

a) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów działkowych,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew,

c) wydzielenie miejsca na odpady komunalne jako zbiorcze, zlokalizowane na terenie ZD;

4) warunki zabudowy:

a) **dopuszcza się budowę altan zgodnie z przepisami odrębnymi,**

b) dopuszcza się ogrodzenia od strony alei jako ażurowe, o wysokości 1-1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

c) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych działek (ogródków);

5) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej KDD39,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych.

Prezydent Miasta jako organ sporządzający projekt planu miejscowego, oznaczając zwarte zespoły gruntów użytkowanych ogrodnictwem na rysunku projektu planu symbolami ZD1-4, miał świadomość, iż tereny te w części stanowią własność Gminy Miasto Kołobrzeg, w części oddane są w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców oraz, że niewielka ich część stanowi własność prywatną. Dlatego też określając przeznaczenie tych terenów podkreślił, że są one przeznaczone na ogrody działkowe w tym rodzinne i prywatne. Określając warunki zabudowy tych terenów wskazał, że dopuszcza się na nich budowę altan zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób organ określił parametry tych obiektów.

W dniu wejścia w życie planu miejscowego jedynym przepisem odrębnym określającym parametry altany była ustawa Prawo budowlane (altany i obiekty gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich). Ponadto ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych określała powierzchnię takiej działki ogrodowej w granicach od 300 do 500 m².

Obecnie przepisami odrębnymi określającymi parametry altany jest ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (altanka działkowa - wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²), a także ustawa Prawo budowlane (wolno stojąca altana o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki).

Zatem w świetle powyższego, w założeniach obowiązującego planu miejscowego, obecnie nieruchomości GMK i w użytkowaniu PZD mogą być zagospodarowane zgodnie z definicją altany zawartą w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych wolno stojącym budynkiem rekreacyjno-wypoczynkowym lub innym obiektem budowlanym spełniającym taką funkcję, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, nie wliczając do powierzchni zabudowy tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m², przypadającym na każdą działkę nie większą niż 500 m². Natomiast nieruchomości prywatne mogą być zagospodarowane altaną zdefiniowaną w ustawie Prawo budowlane czyli wolno stojącym obiektem o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

Obowiązujący plan miejscowy posługuje się pojęciem altana a nie określeniem budynek rekreacji indywidualnej, zatem słusznie organ - Starosta Kołobrzeski wykazał niezgodność planowanego przez zamierzenia budowy 5 parterowych budynków rekreacji indywidualnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „5-Trzebiatowska”. Zapewne gdyby Zainteresowana dokonała zgłoszenia budowy 5 parterowych altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² każda, służących prowadzeniu prywatnych ogrodów działkowych, Starosta Kołobrzeski nie miałby podstaw do wniesienia sprzeciwu.

Zatem nie można zgodzić się z Wzywającą do usunięcia naruszenia prawa, że Rada Miasta Kołobrzeg naruszyła prawo uchwalając plan miejscowy w wyżej cytowanym brzmieniu. Prawo to naruszyła Zainteresowana dokonując zgłoszenia robót budowlanych niezgodnych z ustaleniami planu miejscowego.

Nie można zgodzić się także z przedstawioną przez Wzywającą interpretacją definicji altany. Prawo budowlane w odniesieniu do altany posługuje się powierzchnią zabudowy, a taką mają budynki, czyli obiekty budowlane, które posiadają ściany i dach. Ponadto wg Wikipedii **altana (chłodnik, ciennik)** *to lekka budowla, często ażurowa, stawiana w ogrodzie, często ozdobna, również niewielki plac zacieniony przez krąg drzew. Ma za zadanie chronić przed deszczem i słońcem. Miejsce spotkań i odpoczynku. Często stawiana w punktach widokowych lub jako akcent na zakończeniu osi kompozycyjnych ogrodu. Altanom nadawano często bogatą i ozdobną formę architektoniczną. Obecnie za altanę uważane są również konstrukcje zabudowane, letnie domki w ogródku, czy na działce, w swoich konstrukcjach wzorowane na wiejskich chatach, często z obszernymi tarasami i podpiwniczone.*

Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko Wnioskodawczyni, że ustalone w planie miejscowym warunki różnicują pozycję właścicieli prywatnych od działkowców na niekorzyść właścicieli prywatnych nieruchomości. Jak już wcześniej wskazano działkowcy nie będący właścicielami nieruchomości mogą zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego zbudować wyłącznie altany działkowe w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, zaś właściciel działki nr 387 w obr. 11 może zbudować altany wyłącznie w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Każda z tych altan ograniczona jest taką samą powierzchnią zabudowy nie większą niż 35 m². Co więcej, to altany działkowe w rodzinnych ogrodach działkowych mają w przepisach prawa ograniczenia co do wysokości. Również nie znajduje uzasadnienia twierdzenie Wnoszącej, iż w myśl ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych działkowcy mogliby na swoich działkach wzniesć również inne obiekty gospodarcze. Zapisy planu w warunkach zabudowy dopuszczają jedynie budowę altan i ogrodzeń.

Uwzględniając powyższe Rada Miasta uznaje, że podniesione w wezwaniu zarzuty naruszenia prawa przez zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” są nieuzasadnione.

Należy jednak wskazać, że ewentualne uwzględnienie wezwania do usunięcia naruszenia prawa wymagałoby podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg w pierwszej kolejności uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy te przewidują bowiem szczególną procedurę uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uregulowaną w art. 14-20 ustawy. Zgodnie z art. 27 ustawy procedura ta ma zastosowanie również do zmiany planu a taką zmianą niewątpliwie byłaby również inna regulacja zapisów w odniesieniu do rodzinnych ogrodów działkowych realizowanych na terenach GMK i PZD i inna w odniesieniu do prywatnych ogrodów działkowych.

Jednakże na sesji w dniu 26 lipca 2011 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła już uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 - Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, zatem i dla terenu działki nr 387 obr. 11. Z uwagi na trwającą procedurę planistyczną będącą w końcowej fazie formułowania projektu zmiany planu miejscowego, zainteresowana może wystąpić do Prezydenta Miasta Kołobrzeg aby rozważył jej wniosek jako złożony po terminie. Z ustaleniami projektu zmiany planu miejscowego będzie możliwość zapoznania się w późniejszym czasie, podczas wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu, jak również wniesienia do niego ewentualnych uwag.