

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2014 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 2013 r., poz. 594, z późn.zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Postanawia się uznać za bezzasadne wezwanie Państwa reprezentowanych przez adwokata z Kancelarii Adwokackiej w Szczecinku do usunięcia naruszenia prawa poprzez stwierdzenie nieważności zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r. Nr 47, poz. 1021) dotyczącego zakazu podziału działek położonych w Kołobrzegu przy ulicy Fredry 5.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Komisji Prawa,
Porządku Publicznego
i Spraw Obywatelskich

Artur Mikołajek

Uzasadnienie

W dniu 25 sierpnia 2014 r. do Prezydenta Miasta Kołobrzeg w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym zostało złożone wezwanie Państwa..... reprezentowanych przez adwokata z Kancelarii Adwokackiej w Szczecinku do usunięcia prawa, tj. stwierdzenia nieważności zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Kołobrzeg statuującego zakaz podziału działek nr 106/6, 106/4, 115/5, 115/6 oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 8UT, położonych w Kołobrzegu przy ulicy Fredry, dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze KO1L/00007436/9, stanowiących własność Marioli i Jerzego Bykowskich.

W wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa wskazano, opierając się na przywołanym w wezwaniu orzecznictwie, że zapis obowiązującego dla działek nr 106/6, 106/4, 115/5 i 115/6

w obrębie 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r. Nr 47 pod poz. 1021, o zakazie podziału działek jest niezgodny z art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Prezydent Miasta zgodnie z właściwością w dniu 27 sierpnia 2014 r. przekazał ww. wezwanie do Rady Miasta Kołobrzeg.

Powyższą sprawą zajmowała się Komisja Prawa, Porządku Publicznego i Spraw Obywatelskich Rady Miasta Kołobrzeg.

Mając na względzie wyjaśnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg zawarte z piśmie znak: UA.0004.6.2014.II z dnia 19 września 2014 r. ustalono:

W wezwaniu, po pierwsze błędnie przywołano działkę nr 106/6 zamiast działkę nr 106/3. Po drugie Państwo są właścicielami wyłącznie działek nr 106/3 i 106/4, natomiast działki nr 115/5 i 115/6 stanowią własność Skarbu Państwa i są oddane w użytkowanie wieczyste Wzywającym. Po trzecie błędnie stwierdzono, iż działki nr 106/4 i 115/5 oznaczono w planie miejscowym symbolem 8UT.

Tylko działki nr 106/3 (pow. 624 m²) i 115/6 (pow. 18092 m²), zabudowane kompleksem trzech budynków hotelu Solny i trzech budynków gospodarczych, garażowych wraz z zagospodarowaniem terenu wewnętrzną komunikacją kołową i pieszą, parkingiem, oraz rekreacją: kortem tenisowym, basenem i zielenią, znajdują się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8UT o całkowitej powierzchni 2,04 ha (w terenie tym znajdują się jeszcze dwie działki: działka Gminy Miasto Kołobrzeg oraz działka w trwałym zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych), dla którego ustalono:

1) w zakresie funkcji:

a) funkcja podstawowa: usługi turystyki i wypoczynku,

b) funkcja uzupełniająca: usługi handlu, gastronomii;

2) w zakresie zabudowy:

a) lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych oraz obiektów towarzyszących, w szczególności obiektów handlu, gastronomii, rekreacji,

b) forma zabudowy wolnostojąca,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,

e) dachy płaskie;

3) w zakresie zieleni:

a) **minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 40%,**

b) **obowiązek zachowania zieleni komponowanej;**

4) w zakresie obsługi technicznej:

a) dojazd i dojście z przyległych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL,

b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych,

c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,

1) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych w strefie „B” uzdrowiska Kołobrzeg:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe dla autokarów przy obiekcie hotelowym, czy sanatoryjnym,

c) dla obiektów usługowych ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego programu;

2) miejsca postojowe należy zlokalizować na działce zajmowanej przez obiekt lub w promieniu wygodnego dojścia pieszego; nie mogą one tworzyć naziemnego parkingu o wielkości przekraczającej 50 stanowisk;

3) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi - obowiązek usytuowania stanowisk przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt lub na działce sąsiedniej;

4) dopuszcza się parkingi wielopoziomowe;

5) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych do 100% miejsc postojowych pod warunkiem zachowania wymaganego na działce wskaźnika powierzchni zieleni

d) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach;

6) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek;

7) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:

a) strefy ochronnej „B” uzdrowiska Kołobrzeg,

b) strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego,

c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

d) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,

e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,

f) terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin.

Działka nr 106/4 (pow. 197 m²) znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3ZI o całkowitej powierzchni 0,7 ha (*znajdują się tam również inne działki Gminy Miasto Kołobrzeg*), dla którego ustalono:

1) w zakresie funkcji: funkcja podstawowa: zieleni urządzona izolacyjna;

2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy;

3) w zakresie zieleni: ukształtowanie w formie pasa zadrzewień i zakrzewień;

4) w zakresie obsługi technicznej:

a) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 37KDD, 4KDW,

b) możliwość wprowadzenia drogi rowerowej,

c) dopuszczenie realizacji infrastruktury nie kolidującej z funkcją podstawową terenu;

5) w zakresie podziałów nieruchomości:

a) zakaz podziałów,

b) możliwość grodzenia terenu;

6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:

a) strefy ochronnej „B” uzdrowiska Kołobrzeg,

b) strefy „E” ekspozycji krajobrazu kulturowego,

c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

d) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”

e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,

f) terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin.

Natomiast działka nr 115/5 (pow. 30 m²) zabudowana po granicach trafostacją, znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 26E, dla którego ustalono:

1) w zakresie funkcji:

a) stacja transformatorowo-rozdzielcza 15/04kV,

b) w przypadku likwidacji obiektów na wydzielonych terenach elektroenergetyki dopuszcza się zmianę przeznaczenia tych terenów i możliwość ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenów przyległych;

2) w zakresie zabudowy:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 50%,
- c) dachy dowolne,
- d) wysokość zabudowy do 2 m;

3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 50%;

4) w zakresie obsługi technicznej:

a) z przyległych ulic lub przez zapewnienie swobodnego dostępu przez tereny, wewnątrz których znajdują się stacje transformatorowe,

b) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach lub przez sieć z terenów, w obrębie których znajdują się stacje transformatorowe;

5) w zakresie podziałów nieruchomości:

- a) zakaz podziałów geodezyjnych,
- b) możliwość grodzenia terenu.

Zgodnie z art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, **podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.** Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Opinię wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu w dniu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wskazywał, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;**

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;**

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) **granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;**

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Przepis § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, **oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;**

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,

b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;**

7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;

11) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;

12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;

13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Mając powyższe na uwadze Rada Miasta Kołobrzeg nie podziela stanowiska Państwa, iż zakaz podziału działek ustalony w planie miejscowym jest niezgodny z prawem, a w szczególności z przepisami art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przywołane przepisy ani żadne z orzeczeń nie zabraniają stosowania ustaleń w takim brzmieniu.

Po pierwsze plan miejscowy po jego uchwaleniu przez radę zostaje na mocy art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiony wojewodzie wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Zachodniopomorski w przedmiocie planu miejscowego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód podjął rozstrzygnięcie nadzorcze znak NK.4.K.0911/33/08 z dnia 25 marca 2008 r., w którym stwierdził nieważność pewnych elementów planu miejscowego ale nie przepisów mówiących o zakazie podziałów. Oznacza to, że kwestionowany przez Państwa zapis wojewoda uznał za zgodny z prawem.

Po drugie analogiczne zapisy znajdują się w innych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Kołobrzeg i nigdy nie były przez wojewodę kwestionowane. Również w obecnie publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego planach miejscowych innych gmin umieszczone są zapisy przewidujące zakaz podziałów.

Po trzecie zapis ten jest spójny z innymi ustaleniami planu miejscowego, które łącznie przestrzegane, mają na celu zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Gdyby nawet uwzględnić stanowisko wezwania i usunąć kwestionowany zapis o zakazie podziału nieruchomości to i tak, analizując obecny stan faktyczny (sposób zagospodarowania i użytkowania terenu) oraz pozostałe postanowienia planu, nie byłoby możliwe dokonanie podziału żadnej z przedmiotowych działek. Badając bowiem możliwość zagospodarowania potencjalnie wydzielonych działek gruntu należałoby stwierdzić niezgodność takiego podziału z ustaleniami planu. Czytając bowiem łącznie wszystkie pozostałe (poza zakazem podziałów) ustalenia planu miejscowego mówiące o sposobach zagospodarowania działek (wskaźnik zabudowy, wielkość powierzchni biologicznie czynnej, wielkość minimalną powierzchni działki do zabudowy, linie zabudowy itd.) brak jest możliwości przeprowadzenia takiego podziału przedmiotowych działek, który byłby zgodny z tymi ustaleniami planu. Kwestionowany zapis o zakazie podziału jest więc tak naprawdę jednoznaczną informacją dla inwestora o konsekwencjach interpretacji wszystkich pozostałych ustaleń planu dla danego obszaru.

Zgodnie z ustawą w niniejszym planie miejscowym dokonano obligatoryjnie w dziale VII ustaleń szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W planie miejscowym nie dokonano natomiast ustalenia zasad podziału nieruchomości. Nie można bowiem uznać za zasadę podziału wprowadzenie samego zakazu podziału. Należy podkreślić, że plan ograniczył się w poszczególnych terenach wyłącznie do sformułowań o zakazie podziału, możliwości łączenia i podziału bądź minimalnej powierzchni działki budowlanej 400m² (w dwóch przypadkach, co zgodne jest z obecnie obowiązującymi przepisami – art. 15 ust. 3 pkt 10), czego nie można interpretować jako ustalenia zasad podziału nieruchomości. Zapis o zakazie podziału stanowi konsekwencję nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu przewidzianych w planie dla tego obszaru. Zapisy te mają na celu zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Na dowód tego, iż zapisowi temu przyświecał taki a nie inny cel zachowania ładu można wskazać, iż w niektórych terenach, w tym samym miejscu ustaleń, poza zakazem podziału pojawił się zapis o zakazie wprowadzania ogrodzeń lub o dopuszczeniu wprowadzenia ogrodzeń i ich formie. Organ uchwalający plan podszedł indywidualnie do ustaleń dla każdego terenu, a jego zapisy wynikają ze stanu faktycznego poszczególnych terenów oraz możliwości potencjalnego zagospodarowania mając na uwadze właśnie zachowanie ładu przestrzennego.

Celem podziału jest powstanie takich nieruchomości, które będą mogły być samodzielnie i racjonalnie zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu. W tym przypadku brak zapisu o zakazie podziału sugerowałby inwestorowi możliwość dokonania podziału nieruchomości i naraził go na niepotrzebne koszty związane z przygotowaniem wstępnego projektu podziału nieruchomości tylko po to, by organ dokonał stwierdzenia braku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

Z tego względu wezwanie do stwierdzenia nieważności zapisu o zakazie podziału działek jest nieuzasadnione.

Należy również podkreślić, że ewentualne uwzględnienie wezwania wymagałoby podjęcia przez Radę 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 byłoby również wykreślenie z postanowień planu zapisu kwestionowanego przez Państwa

Prezydent Miasta Kołobrzeg na wniosek Pana o zmianę planu miejscowego na XLVI sesji w dniu 28 maja 2014 r. przedstawił Radzie Miasta Kołobrzeg projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Fredry a ul. H. Kołłątaja, obejmującego m.in. działki nr 106/3, 115/5 i 115/6, w którym celem zmiany miało być rozszerzenie ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz umożliwienie podziału działek. Rada Miasta odrzuciła projekt uchwały.

Przewodniczący
Komisji Prawa,
Porządku Publicznego
i Spraw Obywatelskich

Artur Mikołajek

