

Zarządzenie Nr 140/649/11
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 28.11.2011 r.

w sprawie:

**ustalenia zmiany przeznaczenia nieruchomości i terminu
zagospodarowania nieruchomości położonej w Koszalinie przy
ul. Tadeusza Kościuszki**

Na podstawie :

- art. 11, art. 29 i art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), w związku z art. 236 i art. 239 kodeksu cywilnego,
- art. 26 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urzędowy województwa Zachodniopomorskiego Nr 36 poz. 743 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje :

§ 1. Wyrazić zgodę na zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 20 działką ewidencyjną nr 570/5 o powierzchni 0,2695 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Tadeusza Kościuszki, dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Koszalinie Księga Wieczysta Nr KO1K/00078534/3, pozostającej w użytkowaniu wieczystym do dnia 09.01.2106r. na podstawie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu zawartej w formie aktu notarialnego Rep."A" Nr 152/2007 z dnia 09.01.2007 r.

§ 2. Ustalić przeznaczenie nieruchomości opisanej w § 1 zgodnie aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina – Uchwała XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urzędowy województwa Zachodniopomorskiego Nr 36 poz. 743 z późn. zm.).

§ 3. Nieruchomość opisana w § 1 znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem D5 U, dla którego ustalenia są następujące:

- przeznaczenie terenu- zabudowa usługowa;
- zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
 - a) projektowana zabudowa usług hotelarskich, gastronomicznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację wbudowanych usług towarzyszących,
 - c) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej,
 - e) zakaz stawiania ogrodzenia na granicy z parkiem,
 - f) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu elementarnego i na granicy działki,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni terenu elementarnego,

- i) maksymalna wysokość zabudowy: dla 95% powierzchni terenu zabudowanego – 3 kondygnacje nie licząc poddasza, dla 10% powierzchni terenu zabudowanego – 5 kondygnacji,
- j) dachy dowolne.

§ 4. Wyrazić zgodę na przedłużenie terminów zabudowy nieruchomości opisanej w § 1 w następujący sposób:

- termin rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) - do dnia 31.03.2012 r.,
- termin zakończenia zabudowy (stan surowy zamknięty) - do dnia 31.03.2013 r.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Prezydent Miasta
Piotr Jedliński
/podpis nieczytelny/

Uzasadnienie do zarządzenia Nr 140/649/11
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 28.11. 2011 r.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 20 działką ewidencyjną nr 570/5 o powierzchni 0,2695 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Tadeusza Kościuszki zostało ustanowione na rzecz Małgorzaty Walach i Wojciecha Walach, działających w ramach Spółki Cywilnej "WJM INWESTYCJE" Małgorzata, Wojciech Walach na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep."A" nr 152/2007 z dnia 09.01.2007 r.

Zgodnie z paragrafem 5 w/w umowy ustalone zostały terminy zabudowy: dwa lata na rozpoczęcie zabudowy oraz cztery lata na jej zakończenie, licząc bieg terminów od daty 09.01.2007 r. Opisana nieruchomość w wówczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem E 12 UKg o zapisie: funkcja terenu - usługi komercyjne - gastronomia.

Na wniosek Strony w dniu 03.03.2009 r. wydane zostało zarządzenie w sprawie wyznaczenia dodatkowego terminu rozpoczęcia zabudowy przedmiotowej nieruchomości gruntowej do dnia 31.12.2009 r. Termin nie został dochowany.

Ponownie na wniosek Strony w dniu 09.02.2010 r. wydane zostało zarządzenie w sprawie wyznaczenia dodatkowego terminu rozpoczęcia zabudowy do dnia 09.01.2011 r. Powyższe umotywowane było wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście, który pozwolił na bardziej efektywne wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 02.02.2011 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji prawnych niedotrzymania przez użytkownika wieczystego terminów zagospodarowania nieruchomości.

Przeprowadzona wizja w terenie w dniu 11.02.2011 r. (bez udziału użytkownika wieczystego) wykazała, że na nieruchomości nie są prowadzone prace budowlane, brak jest wylanych fundamentów.

W złożonych wyjaśnieniach, Strona jako przyczyny nieterminowej zabudowy podała, że wnioskowała o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i aktualnie nowy plan zagospodarowania uwzględnił wszystkie jej wnioski. W związku z tym nowa koncepcja zabudowy uwzględni bardziej efektywne zagospodarowanie przedmiotowego terenu. Ponadto Strona jest w trakcie negocjacji z bankami w sprawie udzielenia kredytu.

Obecnie Strona przeprowadziła wycinkę drzew w oparciu o wcześniej uzyskaną zgodę. Wystąpiła do Zakładu Gazowniczego, Zakładu Energetycznego oraz Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. o uzyskanie warunków przyłączy, posiada komplet dokumentów oraz dokumentację geotechniczną i warunków posadowienia.

Z akt nieruchomości wynika, że w dniu 12.02.2007 r. WJM INWESTYCJE Małgorzata, Wojciech Walach wystąpili z wnioskiem w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalin poprzez wprowadzenie zapisu: funkcja terenu - hotel i gastronomia oraz zmiana zapisu dla działek nr 570/1 i nr 570/6 na funkcję: poprawa warunków zagospodarowania w przyszłości dla działki nr 570/5.

Ponadto w dniu 29.03.2007 r. Strona wniosła o wystąpienie do Ministra Budownictwa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przepisów techniczno - budowlanych wg art. 9 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

Na powyższe, w oparciu o opinię Ministra Budownictwa, wydane zostało postanowienie w sprawie odmowy udzielenia zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji budynków projektowanych na działce nr 570/5 w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 570/1, 570/4, 570/6, 118/6 w obrębie nr 20.

Nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina został uchwalony w dniu 25.06.2009 r. i zmieniony uchwałą z dnia 21.06.2011 r.

Uzasadnienie do zarządzenia Nr .140/649/11
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 28.11.2011 r.

Po przeanalizowaniu całości sprawy w dniu 18.04.2011 r. wydana została decyzja Nr 174/2011 w sprawie obciążenia Małgorzaty i Wojciecha Walach dodatkową opłatą roczną po bezskutecznym upływie terminów zabudowy nieruchomości oznaczonej działką nr 570/5.

Od powyższej decyzji Strona złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie , które orzeczeniem znak SKO.4325/1340/2011 z dnia 16.06.2011 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Ponadto w dniu 07.03.2011 r. została wyrażona zgoda na zmianę sposobu zagospodarowania i terminu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Umowa ustanowienia prawa użytkowania wieczystego wiąże Stronę w zakresie ustalonego w niej treści tego prawa. Zatem zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości jak i przedłużenie terminów zabudowy skutkują zmianą umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste .

Prezydent Miasta
Piotr Jedliński
/podpis nieczytelny/