

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania firmy
z dnia 04.08.2025 r., do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Rady Miasta Szczecin Nr VIII/N/1245/10 z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko” w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 04.08.2025 r. (data wpływu 11.08.2025 r.) pan , adwokat reprezentujący firmę , złożył do Rady Miasta Szczecin wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Rady Miasta Szczecin VIII/N/1245/10 z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko” w Szczecinie.

wieczystym na gruncie należącym do Gminy Miasta Szczecin, terenu działki nr z obrębu , położonego przy ul. Przestrzennej, który objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie Lotnisko” od 2010 roku.

Wzywający do usunięcia naruszenia prawa, jako obecny użytkownik wieczysty przedmiotowej działki, wniósł o usunięcie naruszenia prawa w wyżej wskazanej Uchwale Rady Miasta Szczecin, dla terenu elementarnego **D.D.1011.US,UT,ZP**, ponieważ zapis planu w §17 ust. 3 pkt 2a o treści:

"2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania: a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy, usytuowanie zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10,0 m, oraz obniżenia wysokości zabudowy o charakterze stałym, sytuowanej od strony jeziora - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4"

nie zawiera legalnej definicji pojęcia „terenów przybrzeżnych”, co uniemożliwia jego zdaniem wyznaczenie obszaru o obniżonej wysokości zabudowy o 3 m, względem wysokości maksymalnej dla danego terenu elementarnego ustalonej na 15 m n.p.m. W związku z powyższym wnosi o wykreślenie przedmiotowego ustalenia z planu.

W drugiej części podniósł kwestię ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy w terenie sąsiednim - niebędącym jego własnością i objętym odrębnym mpzp pn. „Dąbie - Lotnisko 4” (Uchwała Nr XL/1302/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r), w którym maksymalną wysokość zabudowy mierzy się w odmienny sposób niż na jego terenie, bez konieczności obniżenia wysokości od strony jeziora, co w jego ocenie powoduje nierówność wobec prawa.

W pierwszej kolejności wyjaśnia się, że nabycie gruntu nastąpiło w roku 2021, czyli w trakcie obowiązywania przedmiotowego planu zagospodarowania, w związku z czym nabywca powinien mieć świadomość ograniczeń wynikających z jego ustaleń.

W czasie, od kiedy dysponuje gruntem nie zaszły żadne zmiany planistyczne dotyczące jego nieruchomości. Zmiany planu, na które powołuje się w piśmie takie jak: „Dąbie – lotnisko 2”, „Dąbie – lotnisko 3”, „Dąbie – lotnisko 4”, dotyczą innych obszarów położonych poza jego działką. Sytuacja planistyczna wzywającego do naruszenia prawa jest niezmienna, wobec czego nie mogło dojść do naruszenia prawa, które zostało nabyte wraz z zakupem przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się do zagadnienia braku definicji terenu przybrzeżnego wyjaśnia się, że w przypadku braku legalnej definicji w ustaleniach planów miejscowych można posłużyć się potocznym znaczeniem słów na podstawie Słownika języka polskiego i pojęcie „przybrzeżny” rozumieć w sposób dosłowny jako znajdujący się w pobliżu jeziora, do którego przylega teren.

Plan nie precyzuje głębokości zasięgu obszaru, w którym ma nastąpić obniżenie wysokości z powodu ustalenia (od strony jeziora) nieprzekraczalnej linii zabudowy – pozwalającej na swobodę kształtowania zabudowy (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu takich jak nie przekroczenie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Intencją i zasadą planu było dostosowanie form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych poprzez m.in. zróżnicowanie wysokości zabudowy od strony Jeziora Dąbie dla terenów o różnych funkcjach.

Odnosząc się do zagadnienia domniemanej nierówności wobec prawa z uwagi na odmienne ustalenia w terenie sąsiednim, należy podkreślić, że ustawodawca w planie miejscowym nakłada obowiązek ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Teren działki nr [] oraz teren sąsiedni różnią się przeznaczeniem i uwarunkowaniami, nie są tożsame i mogą zawierać różne zasady zabudowy i zagospodarowania.

Wobec powyższego nie znajduje się przesłanek do naruszenia prawa i ograniczenia możliwości wykonywania prawa własności i ograniczenia prawa do zabudowy i zagospodarowania terenu przysługującego na warunkach określonych w obowiązującym planie miejscowym.