

**UCHWAŁA NR XXXV/952/17  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 21 listopada 2017 r.**

**w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa**

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani ul. \_\_\_\_\_, 71-172 Szczecin, do usunięcia Nr XXVII/790/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.02.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Somosierry” w Szczecinie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa złożone przez Panią \_\_\_\_\_ dnia 11 października 2017 r. (11.10.2017 r. - data wpływu do Biura Rady Miasta) na Uchwałę Rady Miasta Szczecin Nr XXVII/790/13 z dnia 25.02.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Somosierry” w Szczecinie, uznane zostało jako niezasadne.

W przedmiotowym wezwaniu wyodrębniono następujące zarzuty:

**1. Stan obecny.**

Budynek przy ul. Mochneckiego \_\_\_\_\_ znajduje się w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Pogodno – Somosierry” (uchwała Nr XXVII/790/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.02.2013 r.) oraz na terenie elementarnym o symbolu **Z.P.4074.MW,U** . Na terenie obowiązują m. in. ustalenia:

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) *przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;*

2) *dopuszcza się usługi wbudowane.*

oraz

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) *obsługa z terenu Z.P.4230.KD.D (ul. Mochneckiego) i Z.P.4233.KD.D;*

2) *liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust.5.*

Ustalenia ogólne § 6 ust. 5 pkt 3 precyzują, że “(...) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (...)”.

Skarżąca podaje, że plan przeznacza teren na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług wbudowanych w parterze oraz ustala jedno miejsce postojowe na mieszkanie.

Zarzut jest niesłuszny, ponieważ plan nie określa, że usługi muszą być lokalizowane w parterze oraz, że dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych obowiązuje wskaźnik miejsc postojowych 1 na jedno mieszkanie. Z podanych ww. obowiązujących ustaleń wynika, że plan dopuszcza lokalizację usług w budynku bez podania konkretnej lokalizacji i ustala minimalną ilość miejsc postojowych na jedno mieszkanie, co oznacza, że w granicach inwestycji może być ich więcej. Z pisma wynika, że zrealizowano 9 miejsc postojowych, co jest zgodne z planem.

**2. Zarzut naruszenia ustaleń na poziomie ogólnym.**

Zarzut dotyczy sprzeczności i braku spójności zapisów planu:

- a) § 2. „Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi sakralne, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej”,
- b) ustaleń ogólnych §4 ust. 3: „Ustalenia sformułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego”,
- c) ustaleń ogólnych §6 ust. 3 pkt 1 ppkt k: „utrzymanie charakteru zabudowy willowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej poszczególnych obszarów dzielnicy”,
- d) ustaleń ogólnych §6 ust. 3 pkt 10: „zakazuje się rozbudowy budynków wielorodzinnych w celu powiększenia ilości mieszkań – nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkalne”,
- e) ustaleń ogólnych §6 ust. 3 pkt 15: „ustala się maksymalną szerokość lukarn do 1,80m”,
- f) ustaleń ogólnych §6 ust. 3 pkt 19: „w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: a) wolno stojącym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”,
- g) ustaleń ogólnych §6 ust. 3 pkt 21: „wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (nie dotyczy wejść do pomieszczeń technicznych, garaży i piwnic)”.

z zapisami dla terenu elementarnego §80, Z.P.4074.MW,U ust. 1 pkt 2: „dopuszcza się usługi wbudowane”.

Zarzut dotyczy braku spójności ww. ustaleń z pozwoleniem na budowę wydanym w 2004 r. (pod rządami obowiązującego wówczas planu ogólnego z 1994 r.) oraz z ofertą sprzedaży przez inwestora tylko lokali mieszkalnych.

Zarzut w ww. zakresie został odrzucony. Na wstępie uchwały określono przedmiot planu, w którym przytoczono przeznaczenie terenów występujących w opracowanym planie, w tym również wymieniono tereny zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej. Nie jest to ustalenie planu, jest to wyłącznie objaśnienie, które jest pomocne przy zorientowaniu, jaka problematyka występuje w planie. Kolejne przytoczone ustalenia określają ogólne zasady sposobu kształtowania zabudowy w obszarze planu, mówią, w jaki sposób należy kształtować zabudowę, podane są parametry dla zabudowy, sposób mierzenia wysokości zabudowy, szerokość lukarn itp.

W przypadku realizacji nowej inwestycji obowiązują zarówno ustalenia ogólne jak i szczegółowe. Jeżeli jest taka konieczność, to ustalenia szczegółowe jeszcze bardziej uszczegóławiają sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym konkretnym przypadku ustalenia są spójne, ustalenia ogólne uzupełnione są o ustalenia szczegółowe, które dopuszczają dodatkowo lokalizację usług wbudowanych.

Zarzut dotyczy również niezgodności ustaleń z wydanym pozwoleniem na budowę, które obejmuje budynek mieszkalny bez usług.

Należy podkreślić, że plan dopuszcza jedynie lokalizację usług w budynku, nie nakazuje ich realizacji, fakt czy powstaną czy nie, zależeć będzie od współwłaścicieli budynku. Jeżeli brak będzie zgody, usługi nie powstaną pomimo, że plan stwarza taką możliwość, nie ma więc zagrożenia, że w budynku, który jest współwłasnością będą się dokonywać zmiany bez zgody właścicieli. Potwierdza to wyrok WSA z dnia 9 marca 2017 r., który został przytoczony w piśmie, a w którym sąd wskazał uprawnienia do współdecydowania właścicieli w zakresie prawa do dysponowania nieruchomością do celów budowlanych.

Ponadto poruszone są również inne tematy dotyczące prowadzonej sprawy w organach administracji budowlanej, których tematyka planu nie rozstrzyga (brak miejsc postojowych na działce i w otoczeniu, brak przejścia na przydomowy taras, układ ciągu komunikacyjnego, brak wentylacji w piwnicy, usytuowanie wejścia do piwnicy, standardy akustyczne itd.), a które dotyczą realizacji budynku i jego wad, co - jak pisze Skarżąca - spowoduje obniżenie wartości mieszkania.

Skarżąca twierdzi, że zapis §6 ust. 5 (w skardze pomyłka: §6 ust. 4) w planie określający ilość miejsc postojowych jest w sprzeczności ze stanem faktycznym. Fakt taki nie ma miejsca, ponieważ niespójność nie wynika z planu ale z realizacji inwestycji. Zgodnie z danymi podanymi przez

Skarżącą wynika, że obecnie jest zrealizowanych 9 miejsc postojowych tj. 8 miejsc przypisanych do 4 lokali i jedno na podjeździe dla osób niepełnosprawnych, a zgodnie z planem, w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, więc warunki planu zostały spełnione.

Fakt zamknięcia dwóch miejsc postojowych w jednym garażu, problemy z drożnością odpływu wody deszczowej, sprzątanie zanieczyszczeń, odśnieżanie itd. nie obejmują tematyki zakresu planu, dotyczą pozwolenia na budowę i sposobu realizacji inwestycji oraz zgodności z odrębnymi przepisami. Budynek otrzymał pozwolenie na budowę i zgodnie z określonymi procedurami powinien być realizowany.

Kolejną niezgodnością jest - zdaniem Skarżącej – naruszenie §80, ust. 3: „*Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu* :

- 1) *maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;*
- 2) *maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m”;*

ponieważ zrealizowany budynek posiada większą niż dopuszcza obowiązujący plan powierzchnię zabudowy (39,07%) oraz wysokość budynku (10,47m).

Skarżąca podkreśla, że wybudowanie budynku niezgodnie z planem z 1998 r. (wysokość budynku) spowodowało naruszenie interesu prawnego właścicieli nieruchomości sąsiednich, co skutkowało postawieniem pełnego i wysokiego ogrodzenia przez sąsiadów i nasadzenia zieleni wysokiej na granicy nieruchomości w celu stworzenia „oddzielenia optycznego”, co z kolei zdaniem skarżące rowadziło do naruszenia interesu Skarżącej i współwłaścicieli budynku przy ul. Mochnackiego na działce nr 148 z obrębem 2079, z powodu zacinienia mieszkań i działki.

Z pisma wynika, że zrealizowana powierzchnia zabudowy oraz wysokość nie są zgodne z obowiązującym planem, jednakże należy pamiętać, że obiekt został zrealizowany w oparciu o inne przepisy i nie musi być zgodny z obecnie obowiązującym prawem miejscowym, a kwestia nasadzeń i postawienia płotu przez sąsiadów nie jest problematyką, którą regulują przepisy prawa miejscowego.

Kolejnym zagadnieniem jest współpraca organów z inwestorem oraz brak poinformowania współwłaścicieli „*o fakcie podjęcia uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącej tylko jednego budynku przy ul. Mochnackiego a nie całej ulicy*” pomijając współwłaścicieli. Należy wyjaśnić, że nie podjęto uchwały w sprawie sporządzenia planu tylko dla działki przy ul. Mochnackiego .

Rada Miasta podjęła Uchwałę nr LI/1080/02 dnia 26.03.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie, na obszarze ok. 113 hektarów. Jest to jeden z wielu planów sporządzanych w granicach miasta. Mppz „Pogodno-Somosierry” został opracowany zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdza to pozytywna ocena uchwały dokonana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, przeprowadzona w trybie nadzoru. Sporządzenie projektu mppz „Pogodno-Somosierry” odbyło się w trybie procedury określonej w ww. ustawie, w tym m.in. zgodnie z art. 17 i 20. Do sporządzanego planu skarżąca mogła wносить wnioski, uwagi, mogła uczestniczyć w procesie tworzenia projektu planu, jednakże w trakcie sporządzania mppz nie uczestniczyła w procesie jego opracowywania tj.:

- nie złożyła żadnego wniosku do planu (w wykazie wniosków do mppz „Pogodno-Somosierry” z dnia 5 lipca 2011 r. brak jest wniosku złożonego przez Skarżącą),
- nie zapoznała się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu w dniach od 14.11.2012 r. do 04.12.2012 r.,
- nie była obecna na dyskusji publicznej (brak obecności w dniu 16 listopada 2012 r. na dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami),
- nie złożyła żadnej uwagi do planu (w wykazie uwag z dnia 7 stycznia 2013 r. brak wniesionej uwagi przez Skarżącą do projektu mppz „Pogodno-Somosierry”),
- nie zasięgała jakichkolwiek opinii nt. opracowywanego planu.

Z pisma wynika również, że „organy administracji de facto współpracowały z inwestorem, pomijając przy tym pozostałych współwłaścicieli, nie informując ich o podejmowanych działaniach lub informując w taki sposób, że nie można było się do tego ustosunkować”. Zarzut prawdopodobnie dotyczy postępowania w PINB. Przy sporządzaniu projektu planu nie analizuje się postępowań administracyjnych w PINB i WUiAB. Zainteresowana nie wykazywała także zainteresowania sporządzanym planem, co wcześniej wykazano.

### 3. Zarzut naruszenia ustaleń na poziomie szczegółowym.

W piśmie Skarżąca wnosi o uchylenie §80 ust. 1 pkt 2: „dopuszcza się usługi wbudowane” i pkt 7: „dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji”. Przytoczono oznaczenie „MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych”.

W planie w §4 ust. 2 pkt 5b występuje oznaczenie „MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych”, nie występuje natomiast zwrot: „w partery budynków mieszkalnych”. Oznacza to, że plan dopuszcza lokalizację usług w budynku, bez wskazania, w której jego części.

Ponadto Skarżąca wnosi także o: „zakaz zmiany sposobu użytkowania garaży i piwnic na cele mieszkalne, wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych w budynku przekształconym na wielorodzinny”, a także „zmianę użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów”.

Zgodnie z planem dopuszcza się przekształcanie wyłącznie lokali mieszkalnych na usługi, natomiast obowiązujący zapis planu w §6 ust. 3 pkt 28: „zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe” zakazuje zmiany sposobu użytkowania garaży na cele mieszkalne i usługi, tym samym wniosek jest spełniony, a skarga niezasadna.

Plan odnosi się również do odpowiedniej ilości miejsc postojowych, w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego:

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
3.	Sklepy o pow. sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	nie określa się
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2,5
5.	Gastronomia (restauracje, kawiarnie, inne z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk. *	3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
8.	Kościół, kaplice	20 miejsc siedzących	1
9.	Biblioteki	20 użytkowników	1
10.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk. *	1
11.	Usługi pensjonatowe, hotele pracownicze	3 łóżka	1

12.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
13.	Rzemiosło	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
14.	Przedszkola, żłobki, usługi opieki nad dzieckiem	30 dzieci	1
15.	Usługi sportu i rekreacji	10 korzystających	2

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
5.	Gastronomia (restauracje, kawiarnie, inne z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	0,5
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,6
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
8.	Kościół, kaplice	nie określa się	
9.	Biblioteki	20 użytkowników	0,4
10.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,8
11.	Usługi pensjonatowe, hotele pracownicze	100 łóżek	2
12.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych**	0,5
13.	Rzemiosło	10 zatrudnionych**	0,5
14.	Przedszkola, żłobki, usługi opieki nad dzieckiem	25 dzieci	1
15.	Usługi sportu i rekreacji	10 korzystających	1

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 1) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 2) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 3) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsce postojowe,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);

#### 4. Podsumowanie.

W budynku przy ul. Mochnackiego znajduje się 5 ujawnionych 5 mieszkań, jedno z nich na parterze zostało nabyte od inwestora przez panią [imię]. Pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o plan ogólny z 1994 r. Rada Masta Szczecin w 2002 r. podjęła uchwałę nr LI/1080/02 dnia 15.04.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Przy wszczęciu opracowania projektu planu „Pogodno – Somosierry” w 2011 roku, dokonano inwentaryzacji w terenie, na podstawie której zakwalifikowano przedmiotowy budynek 5 lokalowy jako budynek wielorodzinny. Kwalifikacja była

zgodna z obowiązującym Prawem Budowlanym, które określa, że jeżeli w budynku znajduje się powyżej 2 mieszkań, to budynek jest wielorodzinny.

Z treści wezwania wynika, że budynek nie został zrealizowany zgodnie z pozwoleniem na budowę, lecz z istotnymi odstępstwami. Obecnie toczy się procedura związana z legalizacją budynku. Z uzyskanych informacji w PINB wynika, że:

- w 2004 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę dotycząca „budynek mieszkalnego wolnostojącego zawierającego cztery lokale mieszkalne z garażami, w zabudowie jednorodzinnej z przyłączami infrastruktury technicznej przy ul. Mochnackiego w Szczecinie dz. nr 148”,
- w 2014 roku do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego złożono projekt zamienny dla „budynek mieszkalnego, wolnostojącego zawierającego 6 lokali mieszkalnych z garażami w zabudowie wielorodzinnej”, gdzie jednym z pięciu inwestorów jest Skarżąca pani

Wynika z tego, że Skarżąca jako współwłaściciel budynku wyraziła zgodę na przekształcenie budynku w wielorodzinny z 6 mieszkaniami, zgodnie z obowiązującym od 2013 roku miejscowym planem „Pogodno – Somosierry”.

Należy podkreślić, że obowiązujący mpzp „Pogodno – Somosierry” (uchwalenie w 2013 r.) nie ma wpływu na warunki określone w decyzji o pozwoleniu na budowę z 2004 r.

Z zasady, która wynika z art. 1 ust. 2 pkt 7 o brzmieniu: *”W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: prawo własności (...)”* wynika jednoznacznie, że uwzględnienie prawa własności w planowaniu przestrzennym jest istotne.

W obowiązującym mpzp interes skarżącej został uwzględniony. Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Mochnackiego mieli do wyboru dwa warianty realizacji inwestycji, mogli powrócić do wydanego w 2004 r. pozwolenia na budowę dla 4 lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej lub zgodnie z wyrażoną wolą w 2014 r. we wniosku do PINB kontynuować starania w kierunku przekształcenia budynku w 6 lokali mieszkalnych.

Skarżąca pisze o sprawie prowadzonej w PINB, gdzie żąda usunięcia nieprawidłowości technicznych wykonania budynku. Poruszana kwestia stanu technicznego w tym konstrukcji, grubości ścian, stropów i kanału wentylacyjnego itd. nie obejmuje problematyki Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ustala się przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690), regulują sprawy techniczne, o których mowa w zarzucie.

Ponownie należy tu przypomnieć, że to nie kwestia przekształcenia terenu pod zabudowę wielorodzinną powoduje wady budynku, lecz kwestia wykończenia i woli współwłaścicieli. To współwłaściciele nieruchomości przy ul. Mochnackiego wyrazili wolę, która została uwzględniona w procesie budowlanym, natomiast przekształcenie budynku jednorodzinnego w wielorodzinny bez spełnienia wymaganych norm jest odrębnym zagadnieniem.

Organ sporządzający plan miejscowy nie jest zobowiązany do uwzględniania uwag i żądań wpływających do odrębnego postępowania prowadzonego w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego.

W treści ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane sformułowana została definicja budynku jednorodzinnego (zgodnie z treścią art. 3 pkt 2a PB), który mówi, że budynek jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W konsekwencji zatem każdy budynek mieszkalny inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny czyli posiadający więcej niż dwa lokale mieszkalne powinien być kwalifikowany w rozumieniu Prawa Budowlanego jako budynek mieszkalny wielorodzinny, co zostało ujęte w planie.

Skarżąca nie wykazała, jakie konkretnie naruszenie nastąpiło. Skarżąca sama wystąpiła o pozwolenie na budowę budynku z sześcioma lokalami mieszkalnymi, w związku z czym, wola skarżącej została uwzględniona w planie, tym samym jej interes prawny i prawo do dysponowania nieruchomością zostało zachowane.

Ponadto zachowana została możliwość uczestnictwa skarżącej w procesie sporządzania projektu planu, ponieważ zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Szczecina po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego kolejno ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia:

- dnia 3 lipca 2002 r. ukazało się obwieszczenie w „Głosie Szczecińskim” w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp „Pogodno-Somosierry”,
- na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wywieszono obwieszczenie, które było dostępne w dniach od 03.07.2002 r. do dnia 01.08.2002 r.

Ponowne zbieranie wniosków nastąpiło w terminie:

- dnia 26 maja 2011 r. ukazało się ogłoszenie w „Kurierze Szczecińskim” w sprawie ponownego zbierania wniosków do przystąpienia do sporządzenia mpzp „Pogodno-Somosierry”,
- na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wywieszono obwieszczenie, które było dostępne w dniach od 26.06.2011 r. do dnia 20.06.2011 r.
- zamieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin w dniach od 26.06.2011 r. do dnia 20.06.2011 r.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii, uzgodnień i stanowisk, w tym również opinii Rady Osiedla Pogodno (data wpływu 16.10.2012 r.) wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14.11.2012 r. do 04.12.2012 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Szczecinie.

Skarżąca w trakcie sporządzania mpzp.:

- nie złożyła żadnego wniosku do planu (w wykazie wniosków do mpzp „Pogodno-Somosierry” z dnia 5 lipca 2011 r. brak jest wniosku złożonego przez Skarżącą,
- nie zapoznała się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu w dniach od 14.11.2012 r. do 04.12.2012 r.,
- nie była obecna na dyskusji publicznej (brak obecności w dniu 16 listopada 2012 r. na dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami),
- nie złożyła żadnej uwagi do planu (w wykazie uwag z dnia 7 stycznia 2013 r. brak uwagi wniesionej przez Skarżącą do projektu mpzp „Pogodno-Somosierry”).

Mpzp „Pogodno-Somosierry” został sporządzony zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdza to pozytywna ocena uchwały dokonana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, przeprowadzona w trybie nadzoru.

Procedura prac nad mpzp przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu na każdym etapie realizacji projektu planu, natomiast skarżąca nie składała wniosków ani nie proponowała żadnych zmian, w związku z powyższym, przy braku zainteresowania skarżącej oraz braku uczestnictwa w procesie jego opracowywania, nie znane były obecnie przedstawiane zarzuty skarżącej.

Obowiązujący plan “Pogodno – Somosierry” nie ogranicza korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Skarżąca jest współwłaścicielem budynku i może z niego korzystać z przysługującego jej prawa własności i stanowić w sposób regulowany prawem o zmianach, tym samym zarzut ograniczenia prawa do korzystania z budynku nie został wykazany.

Zarzut o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały ze względu na ustalenia mpzp „Pogodno-Somosierry”, ponieważ zgodnie z planem dalsze przeistoczenie budynku powoduje możliwe nieodwracalne skutki w postaci stworzenia dodatkowego mieszkania czy obiektu sklepowego w części piwnicznej nie jest możliwy. Błędne jest przeświadczenie Skarżącej, że mpzp "Pogodno-Somosierry" nakazuje przekształcenie budynku jednorodzinny w budynek wielorodzinny. Ten fakt już zaistniał. Budynek wielorodzinny już istnieje. Skarżąca jako współwłaściciel budynku ma prawo do decydowania w sprawach związanych z nieruchomością. Dotyczy to również decydowania, czy w obiekcie pojawi się lokal handlowy czy też nie. Należy pamiętać, że plan jedynie dopuszcza taką możliwość, a nie nakazuje podjęcia kroków zmierzających do spełnienia tego warunku.

Zgodnie z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej „Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.” Jedną z takich ustaw jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zgodnie z art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy zalicza do zadań własnych gminy. „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”

Prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy zaliczane do zadań własnych gminy polega między innymi na objęciu docelowo całego obszaru miasta obowiązującymi planami miejscowymi. Plany miejscowe obejmują tereny będące własnością i we władaniu zarówno gminy jak i różnych podmiotów, instytucji, osób prawnych a także osób fizycznych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zasady i procedury prowadzenia prac związanych z przygotowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mówi o tym m. in. art. 4 ust 1: „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”

Ustawa reguluje zasady i procedury prowadzenia prac związanych z przygotowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Już samo ustalenie przeznaczenia terenu, które określa się obowiązkowo zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 wskazuje, jaka funkcja na danym terenie może powstać oraz wskazuje sposób zabudowy i zagospodarowania terenu.

Gmina ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania oraz sposób zabudowy korzysta z przysługującego jej władztwa planistycznego, które jest realizowane z poszanowaniem wymogów prawa.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyznaje organom samorządu terytorialnego prawo stanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale władztwo organów gminy nie jest bezgraniczne i musi być realizowane z poszanowaniem praw właścicielskich, co w tym przypadku miało miejsce. W zależności od uwarunkowań, obszaru i sąsiedztwa, wyznacza się w planach obszary, w jakich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną może być lokalizowana.

W orzecznictwie NSA zwraca się także uwagę, że nie każda czynność organu gminy, podejmowana w ramach przyznanego jej władztwa planistycznego wymaga konkretnego przepisu upoważniającego. Przyjęcie takiego poglądu przeczyłoby istocie tego władztwa, u podstaw którego leży samodzielne decydowanie o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych obszarów (wyrok NSA z 18 października 2007 r. sygn. akt II OSK 1191/07, lex nr 400451).

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” w Szczecinie nie narusza „konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych”. Wydana w 2004 roku decyzja o pozwoleniu na budowę 4 lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej mogła być realizowana, jednak właściciele podjęli w terminie późniejszym decyzję o zmianie przeznaczenia terenu na zabudowę wielorodzinną, początkowo lokalizując piąte mieszkanie w budynku, a w 2014 r. lokalizując szóste mieszkanie w budynku. Wyrażona we wniosku do PINB wola kontynuuje kierunek przekształcenia budynku docelowo w budynek z sześcioma lokalami mieszkalnymi, co jest zgodne z obowiązującym planem.

Obowiązująca decyzja o pozwoleniu na budowę nie obliguje Gminy do uwzględnienia jej zapisów w opracowywanym planie miejscowym. Przykładem jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 18.11.2016 r. (syg. IISA/SZ 687/16) w sprawie, gdzie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - E.Plater - kościół” w Szczecinie nie uwzględniły sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu określonego w decyzji o pozwoleniu na budowę).

Skarżąca Pan jest właścicielką mieszkania zlokalizowanego przy ul. Mochnackieg Szczecinie (na działce nr 148 z obrębu 2079), które nabyła jako jedno z czterech znajdujących się tam lokali mieszkalnych. Budynek uzyskał pozwolenie na budowę w 2004 r. W międzyczasie w ww. budynku powstało kolejne piąte mieszkanie.



W czerwcu 14 r. skarżąca wraz z pozostałymi właścicielami nieruchomości przy ul. Mochnackiej w Szczecinie, złożyła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, wniosek wraz z projektem „Projekt budowlany zamienny - budynek mieszkalny, wolnostojący zawierający sześć lokali mieszkalnych z garażami w zabudowie wielorodzinnej”.

Zarzuty wynikające ze skargi z dnia 8 sierpnia 2017 r. dotyczą prawdopodobnie postępowania w PINB w Szczecinie, gdzie z uwagi na wady budynku nadal do dnia dzisiejszego, nie jest możliwe uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ww. budynku. Procedura tocząca się w PINB nie ma wpływu na obowiązujące ustalenia mpzp „Pogodno-Somosierzy”.

W mpzp „Pogodno-Somosierzy” uwzględniono stan istniejący, czyli zakwalifikowano budynek jako wielorodzinny, ponieważ – jak wynika z posiadanych informacji, budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o pięciu lokalach mieszkalnych.

Plan ustala na przedmiotowej działce zabudowę wielorodzinną, dopuszcza lokalizację nowych mieszkań pod warunkiem, że budynek nie będzie rozbudowywany. Plan dopuszcza również usługi wbudowane. Plan nie nakazuje realizacji ww. usług, a jedynie dopuszcza taką możliwość.

Budynek jest współwłasnością i każda zmiana sposobu użytkowania czy przekształcenia części budynku wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Jak orzekło WSA wyrokiem z 9 marca 2017 r. (przytoczony przez skarżącą), skarżąca posiada uprawnienia do współdecydowania w zakresie prawa do dysponowania nieruchomością do celów budowlanych.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Mariusz Bagiński**