

**UCHWAŁA NR V/141/19**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 26 marca 2019 r.**

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

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani \_\_\_\_\_ i Pana \_\_\_\_\_ reprezentowanych przez radcę prawnego dr Joannę Dziedzic-Bukowską, z dnia 1 marca 2019 r. do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XLVII/894/05 z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo – Odolany” w Szczecinie.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Skarżący – Pani \_\_\_\_\_ i Pan \_\_\_\_\_ – złożyli skargę (wezwanie do usunięcia naruszenia prawa) na Uchwałę Nr XLVII/894/05 z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo – Odolany” w Szczecinie.

Skarżący stwierdzają, tu cytat: \_\_\_\_\_ zalne linie ograniczają w sposób nieuzasadniony prawo własności \_\_\_\_\_ współwłaścicieli przedmiotowej działki, ponieważ uniemożliwiają realizację uprawnień przyznanych im w planie, tj. zagwarantowaną możliwość zabudowy działki domem jednorodziennym o maksymalnej powierzchni zabudowy 30%. .. Państwo \_\_\_\_\_ w rzeczywistości będą mogli wybudować dom o maksymalnej powierzchni zabudowy jedynie około 24%. Nieuzasadnione jest również wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od wschodniej granicy działki w odległości 7 m ... z drogą gminną P.W.4048.KD.D"

Ustalenia formalne

Działka o numerze 113/18 z obrębu 3084 o powierzchni 765 m<sup>2</sup> została zakupiona przez Panią \_\_\_\_\_ i Pana \_\_\_\_\_ w 2010 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Odolany” w Szczecinie został opracowany zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdza to pozytywna ocena uchwały dokonana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, przeprowadzona w trybie nadzoru i publikacja uchwały w Zachodniopomorskim Dzienniku Urzędowym.

W dniu 12 września 2018 roku Skarżący złożyli w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie wniosek o zmianę m.p.z.p. "Warszewo – Odolany" dotyczący ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działki nr 113/18 z obrębu 3084.

Sytuacja planistyczna

Działka o numerze 113/18 z obrębu 3084 – objęta skargą – położona jest w kompleksie działek ograniczonych ulicami: Królewskiego, Rostocka, Łączna, w terenie oznaczonym w miejscowym planie symbolem P.W.4020.MN,U. Przedmiotowa działka została wydzielona na po uchwaleniu m.p.z.p. "Warszewo – Odolany", z działek gruntu o numerze \_\_\_\_\_ i numerze \_\_\_\_\_ z obrębu 3084 (o łącznej powierzchni 19798 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ więc w trakcie sporządzania miejscowego planu obszar stanowiący obecnie działkę nr \_\_\_\_\_ był częścią działek nr \_\_\_\_\_ i nr \_\_\_\_\_. Zgodnie z art.93 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: "Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego" (ust. 1); "Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu" (ust.2). Wydzielona w trakcie obowiązywania planu działka nr \_\_\_\_\_ nie posiada powierzchni, która umożliwia wybudowanie budynku o maksymalnej powierzchni zabudowy (§ 27. ust.3, pkt 5).

### Cele i ustalenia planu miejscowego

Celem planu, dla terenów niezabudowanych w rejonie ulic: Królewskiego, Rostocka, Łączna, było wykształcenie czytelnej kompozycji przestrzennej nowej zabudowy, polegającej na obudowie głównego ciągu komunikacyjnego osiedla jakim będzie droga publiczna – ulica dojazdowa (teren P.W.4048.KD.D), co znalazło wyraz w ustaleniu obowiązującej linii zabudowy wzdłuż przedmiotowej ulicy. Działka nr                    przylega od strony północno-wschodniej do planowanego ciągu komunikacyjnego łączącego wspomnianą ulicę                    wą z ulicą Królewskiego, poprzez ciąg pieszy. Nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr                    jest kontynuacją obowiązującej linii zabudowy ustalonej wzdłuż drogi publicznej. Dodatkowym uwarunkowaniem kształtowania nowej zabudowy jest położenie terenu przeznaczonego dla drogi publicznej, którego rzędna w rejonie ww. działki wynosi 93 m n.p.m., z którego roztaczają się dalekie widoki na Miasto. Teren obniża się, by osiągnąć rzędna przy ulicy Królewskiego wynoszącą ok. 82 m n.p.m. Wyznaczenie niezabudowanego "korytarza" wzdłuż ciągu komunikacyjnego łączącego ulicę dojazdową z ulicą Królewskiego – poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy – pozwoli na utrzymanie niezakłóconego widoku na Miasto.

Plan ustala przeznaczenie terenów położonych na północ i południowy - zachód od ulicy dojazdowej (teren P.W.4048.KD.D) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast tereny położone wzdłuż ulicy Królewskiego przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji. Zaistniała potrzeba wykształcenia bufora pomiędzy obiema formami zabudowy, na przykład zagospodarowania terenu zielenią przydomową lub zielenią stanowiącą element kompozycji ciągów komunikacyjnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie P.W.4020.MN,U, ustalona od strony południowej i dotycząca m. innymi działki nr                    jest konsekwencją przyjętej zasady "budowania" bufora.

### Konkluzja

Podsumowując, odpowiedzią na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa i wniosek Skarżących będzie sporządzenie projektu zmiany planu "Warszewo – Odolany", gdyż w świetle art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tylko taki tryb umożliwi zmianę prawa miejscowego.

Przygotowany został projekt uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Królewskiego” w Szczecinie, obejmujący przedmiotową nieruchomość.

Rada Miasta rozważy zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Michał Wilkocki**