

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 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 2018 poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani Emilii Muślewskiej i Pana Rafała Muślewskiego, 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 Emilia Muślewska i Pan Rafał Muślewski – 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: „Tak wyznaczone nieprzekraczalne linie ograniczają w sposób nieuzasadniony prawo własności Emilii i Rafała Muślewskich, współwłaścicieli przedmiotowej działki, ponieważ uniemożliwiają realizację uprawnień przyznanych im w planie, tj. zagwarantowaną możliwość zabudowy działki domem jednorodzinny o maksymalnej powierzchni zabudowy 30%. .. Państwo Muślewscy 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 Emilię Muślewską i Pana Rafała Muślewskiego w 2010 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Odolany” w Szczecinie został opracowany zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie 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 wnioski 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 po uchwaleniu m.p.z.p. "Warszewo – Odolany", z działek gruntu o numerze 8/5 i numerze 8/7 z obrębu 3084 (o łącznej powierzchni 19798 m<sup>2</sup>), tak więc w trakcie sporządzania miejscowego planu obszar stanowiący obecnie działkę nr 113/18 był częścią działek nr 8/5 i nr 8/7. 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 113/18 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 113/18 przylega od strony północno-wschodniej do planowanego ciągu komunikacyjnego łączącego wspomnianą ulicę dojazdową z ulicą Królewskiego, poprzez ciąg pieszy. Nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 113/18 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 rzędną 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 113/18 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 umożliwia 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.