

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2021 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zm. z 2020 r. poz. 1378) **Rada Miasta Szczecin** uchwala co następuje:

**§ 1.** Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani ..... z dnia 4 marca 2021 r. do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie.

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

**Uzasadnienie**

Skarżąca – Pani ..... – złożyła wezwanie do usunięcia naruszenia prawa przez Uchwałę nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie. Skarżąca stwierdza naruszenie w.w. uchwałą art. 2 i art. 32 Konstytucji RP oraz naruszenie art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9, ust. 3 a także art. 9 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11).

Ustalenia formalne:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” został uchwalony 24 kwietnia 2008 roku. Działki, których właścicielką obecnie jest Pani ....., objęte są terenami elementarnymi: P.W.2199.U,M (m.p.z.p. „Warszewo – Duńska”, Uchwała nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin) oraz P.W.2228.ZP/WS (m.p.z.p. „Warszewo – Duńska 3”, Uchwała nr XXXIII/895/17 Rady Miasta Szczecin). Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dotyczy tylko Uchwały nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie.

Skarżąca uzyskała prawa do przedmiotowych działek w 2018 roku notarialnym aktem darowizny, w brzmieniu którego oświadcza, że znany jest jej stan prawny i techniczny nieruchomości, a 25.08.2020 roku złożyła wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczący zmiany przeznaczenia działek z zabudowy usługowej i zieleni urządzonej na mieszkaniową jednorodziną.

Sytuacja planistyczna:

Dla terenu elementarnego P.W.2199.U,M, którym częściowo objęte są przedmiotowe działki, obowiązują m.in. następujące ustalenia:

**1. ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszczalny zakres usług: gastronomia, turystyka, rekreacja;

**3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 2) maksymalna wysokość budynków: 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 250 m<sup>2</sup>;

- 5) lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy;
- 6) maksymalna powierzchnia całkowita przeznaczona na lokal mieszkalny: 10% powierzchni całkowitej budynku usługowego.

Ustalenia pozwalają na realizację 2 kondygnacyjnego obiektu, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy została określona na 250 m<sup>2</sup>, a maksymalna powierzchnia całkowita przeznaczona na lokal mieszkalny to 10% powierzchni całkowitej budynku usługowego. Daje to 50m<sup>2</sup> ewentualnej powierzchni mieszkalnej dopuszczonej w ramach terenu elementarnego.

Zgodnie z Art. 20 Ustawy (stan prawny na dzień uchwalania planu) rada gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na czas uchwalania planu (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin) przedmiotowe działki ujęte były w jednostce planistycznej P.W.10, dla której funkcją dominującą była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a funkcjami uzupełniającymi: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku. Przeznaczenie terenu ustalone w m.p.z.p. „Warszewo – Duńska” w Szczecinie – zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, turystyki i rekreacji, z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, jest zgodne z wyżej wymienionym Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie zainicjowany został uchwałą Nr LI/1107/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. Zgodnie z art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terminie od 12.05.2004 do 12.06.2004 zbierano wnioski do planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 u.p.z.p. poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach: 27.08.2007 r. – 17.09.2007 r. Dyskusja publiczna odbyła się 10.09.2007 roku. Do 02.10.2007 roku, zbierane były uwagi do wyłożonego projektu planu. Projekt m.p.z.p. „Warszewo – Duńska” w Szczecinie był ponownie wyłożony do publicznego wglądu, jednak obszar ponownego wyłożenia nie obejmował przedmiotowych nieruchomości. W żadnym z powyżej wymienionych, ustawowo przewidzianych etapów procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie nie wniesiono żadnych wniosków czy uwag dotyczących działek będących obecnie własnością P. . W chwili uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie przedmiotowe nieruchomości były własnością Gminy Miasta Szczecin.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie został opracowany zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdzeniem powyższego jest pozytywna ocena uchwały dokonana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego przeprowadzona w trybie nadzoru i publikacja uchwały w Zachodniopomorskim Dzienniku Urzędowym 21 maja 2008 roku.

#### Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 Ustawy część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. W § 3. ust. 1. skarżonej Uchwały czytamy: „Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo-Duńska" w Szczecinie w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.” Oznacza to, że trzeba go odczytywać łącznie z ustaleniami zawartymi w Uchwale. Na rysunku planu przedmiotowy teren elementarny oznaczony jest symbolem P.W.2199.U,M przy czym w legendzie zawierającej oznaczenia użyte na rysunku planu znajduje się wytłumaczenie, że symbol przeznaczenia terenu U,M oznacza „teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego”. Wobec tego już sam rysunek planu określa jasno przeznaczenie terenu jako usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, przy czym szczegółowe warunki zagospodarowania terenu są określone w § 205 Uchwały. Zatem pierwszy zarzut – obejmujący naruszenie art. 2 Konstytucji RP – „poprzez wydanie aktu wewnętrznie

sprzecznego w formie niespełniającej kryteriów prawidłowej legislacji”, tłumaczonego przez Skarżącą, że graficzna część uchwały nie wystarczająco jasno określa przeznaczenie terenu, jest niezasadny.

W tym samym zarzucie Skarżąca uznaje, że art. 32 ust. 1 Konstytucji RP jest naruszony poprzez „nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości znajdujących się w podobnej sytuacji”. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określona w art. 17 Ustawy, zapewnia możliwość czynnego udziału ogółu społeczeństwa w procedurze uchwalania planu poprzez składanie wniosków do planu, zapoznanie się z nim w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, wzięcie udziału w dyskusji publicznej oraz złożenie uwag do projektu planu. Z Ustawy wynika, że plan miejscowy godzi interes publiczny z prywatnymi, zapewniając każdemu właścicielowi i właściwym instytucjom możliwość czynnego udziału w jego powstawaniu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie był zgodnie z art. 17 opiniowany i uzgadniany z wymienionymi w pkt 6 instytucjami.

W świetle powyższego plan miejscowy „Warszewo – Duńska” w Szczecinie należy postrzegać jako kompromis pomiędzy różnymi interesami, a zapewnienie możliwości każdemu partycypacji w procedurze jego powstawania, odpiera zarzut nierównego traktowania właścicieli.

W kolejnym zarzucie Skarżąca wskazuje naruszenie art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2, ust.2 pkt 1, 6, 7 i 9, ust. 3 a także art. 9 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „przez ujęcie w planie dla obszaru P.W.2199.U,M zakazu sytuowania zabudowy mieszkalnej i usługowej”. Gmina, ustalając przeznaczenie, sposób zagospodarowania oraz zabudowy terenu korzysta z przysługującego jej władztwa planistycznego w ograniczonym zakresie, które jest realizowane z poszanowaniem wymogów prawa, w tym prawa własności. Ingerencje w prawo własności są ograniczone tylko do niezbędnych, a na etapie stanowienia prawa miejscowego ważone są interesy wszystkich stron postępowania przy zachowaniu partycypacji społecznej, co zostało udokumentowane w przebiegu procedury planistycznej przygotowania projektu i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie.

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 - w tym przypadku Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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”.

Gmina poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa sposób w jaki można daną nieruchomość zabudować. Zgodnie z art. 6 ust. 1 sposób wykonywania prawa własności nieruchomości kształtują, wraz z innymi przepisami, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminie możliwość wprowadzenia ograniczeń wykonywania prawa własności nieruchomości. Przepis art. 6 ust. 2 pkt 1 wskazuje, że prawo do zabudowy nieruchomości jest określane (ograniczane) warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera warunki, na jakich może nastąpić korzystanie z przeznaczenia terenu objętego tym planem.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie, w tym określające przeznaczenie działek należących obecnie do Skarżącej, a w chwili uchwalania planu „Warszewo – Duńska” w Szczecinie będących własnością gminy, uwzględniają zarówno wymagania ładu przestrzennego (szczegółowe zasady zagospodarowania

terenów), walory ekonomiczne przestrzeni (dla poszczególnych funkcji, biorąc pod uwagę ich indywidualne cechy, wybrano najbardziej optymalne lokalizacje), prawo własności (określając warunki wykonywania tego prawa jak i potrzeby interesu publicznego poprzez ważenie interesów i partycypację społeczną). Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone na podstawie przeprowadzonej analizy obszaru, znalazły wyraz w ustalonym przeznaczeniu terenów elementarnych, parametrach urbanistycznych i architektonicznych.

Ponadto, jak już dowiedziono powyżej, są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W świetle powyższego zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9, ust. 3 a także art. 9 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również uznaje się za niezasadny.

Reasumując powyższe należy stwierdzić:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie został opracowany zgodnie z zasadami i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdzeniem jest pozytywna ocena uchwały dokonana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego przeprowadzona w trybie nadzoru i publikacja uchwały w Zachodniopomorskim Dzienniku Urzędowym 21 maja 2008 roku;
- 2) uchwała „Warszewo – Duńska” w Szczecinie w kwestionowanej przez Skarżącą treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w kontekście wniesionych zarzutów nie ingeruje w prawo własności w sposób przekraczający granice tzw. władztwa planistycznego, a zatem wbrew zarzutom nie narusza istoty jego prawa własności, nabytego aktem notarialnym w 2018 r. przez Skarżącą, która nabyła prawa do działek 18/6, 254 i 255 znając ich przeznaczenie ustalone w planie miejscowym.

Ponadto wskazuje się, że zgodnie z art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może nastąpić zmiana planu miejscowego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie na przedmiotowym obszarze. W chwili obecnej trwają prace nad uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie i obejmującą działki 18/6, 254 i 255 z obrębu 3076.