

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji dot. przystąpienia do zmiany „Uchwały Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście” dla terenu elementarnego S.P.06 w odniesieniu do działki nr 79/5, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. 2018r., poz. 870) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje za bezzasadną petycję z dnia 07 lipca 2023 roku w sprawie podjęcia przez Radę Miasta Szczecin inicjatywy uchwałodawczej w sprawie przystąpienia do zmiany „Uchwały Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście” dla terenu elementarnego S.P.06 w odniesieniu do działki nr 79/5, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta Szczecin

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 07 lipca zecina reprezentowani przez Panią zam. w Szczecinie przy ul. złożyli do Rady Miasta Szczecin petycję w sprawie podjęcia przez Radę Miasta Szczecin inicjatywy uchwałodawczej w sprawie przystąpienia do zmiany „Uchwały Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście” dla terenu elementarnego S.P.06 w odniesieniu do działki nr 79/5, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście. Zmiana planu dotyczyła wprowadzenia zakazu zabudowy dla przedmiotowej działki oraz o podjęcia przez Radę Miast zecin innych działań mających na celu niedopuszczenie do wprowadzenia na działkę nr przy ul. Herbowej-Szymanowskiego, obręb 1022 Szczecin – Śródmieście jakiegokolwiek zabudowy.

W uzasadnieniu petycji wskazano, iż mieszkańcy popierający petycję doznali krzywdy poprzez niewykorzystanie przez Gminę Miasto Szczecin przysługującego jej prawa pierwokupu działki nr (obrub 1022 Szczecin - Śródmieście), która została sprzedana przez spółkę skarbu państwa PGE Dolna Odra prywatnemu inwestorowi. Wskazano również, iż teren ten winien być wizytówką naszego miasta. W obecnym i obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego z 1999 r. teren w całości objęty jest strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej. Obecna historyczna struktura okolicy przy ulicach Szymanowskiego i Herbowej składa się z niskich bloków oddalonych od siebie o około 20 metrów i przedzielonych zieleńcami, co tworzy wizytowy i historyczny charakter. Ponadto cały teren objęty jest ESZM, który wymusza ochronę terenów w miejscowych planach zagospodarowania poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50% terenu elementarnego S.P. 06 oraz wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksimum 0,6, a także wprowadzenie terenów zieleni o jak największej powierzchni chłonnej gleby zapewniających retencjonowanie wód opadowych i roztopowych. W Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Osiedle Śródmieście – Północ (S.P.

02) istnieje m.in. zapis o ochronie krajobrazu kulturowego, o utrzymaniu kompozycji zespołu istniejącej zabudowy przy ul. Herbowej oraz, że nowa zabudowa dostosowana musi być do struktury i typu istniejącej historycznej zabudowy. Zdaniem autorów petycji są to wystarczające przesłanki do zachowania terenu działki nr (obręb 1022) w obecnym stanie, a działka nr (obręb 1022 Szczecin - Śródmieście) jest zbyt mała, aby jakkolwiek zabudowa mogła się na niej znaleźć (projekt inwestora zakłada nową zabudowę oddaloną od budynku istniejącego o około 6,5m oraz budowę kolejnego parkingu na terenie zielenca pomiędzy istniejącą zabudową (ul. Szymanowskiego 18a-c oraz ul. Herbową 29-31), bezpośrednio pod oknami mieszkańców, tym razem otwartego i pokrytego geokratą). Ich zdaniem inwestor od początku stara się nagiąć prawo budowlane, zaś Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla sprzedanej działki jest niewystarczającym zabezpieczeniem przed nieprzyzwoitymi praktykami inwestorów budowlanych oraz przed zachwianiem harmonii rzeźbionego terenu. Jednocześnie autorzy petycji postulują o odzyskanie działki oraz o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren elementarny S.P. 06) dla działki nr 79/5 (obręb 1022) w trybie natychmiastowym w celu ustalenia zakazu zabudowy oraz w celu uniemożliwienia utworzenia parkingu pomiędzy blokami Szymanowskiego 18a-c a Herbową 29-31.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta, na swym posiedzeniu w dniu 11 września 2023 roku, po zapoznaniu się z treścią petycji i wysłuchaniu głosów wnioskodawców postanowiła podjąć stanowisko o uznaniu petycji za bezzasadną.

Podjęcie takiego stanowiska nastąpiło w oparciu o wyjaśnienia przedstawione przez Biuro Planowania Przestrzennego Miasta. Ustalono, że działka nr 79/5 objęta jest Uchwałą nr XV/480/99 z dnia 25.10.1999 r. Rady Miasta Szczecina w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście. Przedmiotowa działka znajduje się w terenie elementarnym S.P.06, dla którego obowiązują m. in. ustalenia:

„5. ustalenia funkcjonalne

5.1. *Funkcja dominująca: mieszkalnictwo.*

5.2. *Zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:*

- a) *garaży wbudowanych w skarpy,*
- b) *zespółów garaży o minimalnej powierzchni zabudowy 100 m² i minimalnej szerokości 10 m, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,*
- c) *zespółów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.*

6. ustalenia ekologiczne

6.1. *Minimalny udział powierzchni ekopozytywnych (w rozumieniu planu) 50% całego terenu.*

6.2. *Cały teren objęty ESZM.*

6.3. *Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu).*

7. ustalenia kompozycji urbanistycznej

7.1. *Zakaz zmiany kompozycji zespółów zabudowy (w rozumieniu planu) przy ul. Herbowej oraz ul. Moniuszki.*

8. ustalenia form zabudowy

8.1. *Nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.*

8.2. *Maksymalna wysokość (w rozumieniu planu) nowej zabudowy 11 m.*

8.3. Zakaz zmiany kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) przy ul. Herbowej oraz przy ul. Moniuszki 8.4. Wystrój budynków istniejących stanowiący jednorodny zespół zabudowy i zagospodarowanie terenu (kolorystyka elewacji, stolarka okienna, ogrodzenia, urządzenie terenu) powinny być podobne, podkreślające tę jednorodność.

8.5. Przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe dopuszcza się doświetlenie wyłącznie przy pomocy okien połaciowych dostosowanych do kompozycji zespołu”.

Plan ustala wskaźnik wyłącznie dla terenów objętych Ekologicznym Systemem Zieleni Miejskiej, w których określa intensywność zabudowy poprzez wskaźnik intensywności i ilość kondygnacji, zaś na ww. terenie plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczonej do 3 kondygnacji zachowaniem pozostałych warunków określonych w planie. Komisja zwróciła uwagę, że działka nr objęta jest przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Felczaka” w Szczecinie (uchwała nr XXVI/560/04 z dnia 25.10.2004 r.). Plan o powierzchni ok. 47 ha, obejmujący znaczną część osiedla Śródmieście Północ obecnie nie jest sporządzany. Podjęcie w tej sytuacji uchwały wnioskowanej przez mieszkańców spowodowałoby zdublowanie już wszczętej procedury tj. w obiegu prawnym występowałyby dwa przystąpienia do zmiany planu na ten sam obszar. Ponadto sporządzenie planu (zmiany planu obowiązującego) nie może być utożsamiane z wprowadzeniem zakazu zabudowy na terenie, na którym obecnie obowiązujący plan takiego zakazu nie wprowadził, a nastąpiła transakcja na podstawie jego ustaleń. Zmiana tych ustaleń i obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości wiąże się z określonymi skutkami finansowymi dla gminy w trybie roszczeń odszkodowawczych. Ponadto prowadzone na wniosek właściciela nieruchomości postępowanie administracyjne o uzyskanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na bud udyńku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr z obrębu 1022 jest na etapie wydanego pozwolenia na budowę w dniu 17.07.2023 r. Zostały złożone odwołania i w trybie procedury odwoławczej będzie je rozpatrywał Wojewoda Zachodniopomorski. W przypadku uprawomocnienia się ww. decyzji o pozwoleniu na budowę ustalenia w sporządzanym planie (zmianie planu) muszą sankcjonować wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Zmiana planu staje się bezzasadna z perspektywy oczekiwań inicjatorów petycji. W przypadku innego rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody projekt budowlany będzie korygowany i dostosowywany do warunków rozstrzygnięcia. Przedmiotowy wniosek o wprowadzenie zakazu zabudowy może być rozpatrywany wyłącznie w trybie ustawowym procedury sporządzania zmiany planu miejscowego, nie zaś w trybie składania petycji do Rady Miasta. Ewentualna zmiana planu nie może naruszać interesów (pomniejszać wartości ekonomicznej) nadanych obowiązującym prawem miejscowym.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., dalej PiZP lub u.p.z.p. lub ZagospPrzeStrzU) zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Zgodnie z art. 14 ust. 1 PiZP w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym", z zastrzeżeniem ust. 6. Zgodnie natomiast z art. 14 ust. 4 uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Tym samym mieszkańcy gminy w aktualnym stanie prawnym (na dzień rozpatrywania petycji przez Komisję) nie mają inicjatywy w zakresie przedmiotowej uchwały. Procedura planistyczna, po wykonaniu obowiązków wynikających z art. 15 – 19 PiZP kończy się uchwaleniem planu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 PiZP plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Jak wskazuje I. Zachariasz [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2023, art. 27. wszystkie zmiany planu miejscowego muszą być dokonywane z zachowaniem procedury planistycznej. W konsekwencji, zgodnie z tezą WSA w Opolu

sformułowaną w wyroku z 6.11.2008 r., II SA/Op 290/08, LEX nr 509694, rada gminy, zmierzając do zmiany planu miejscowego, ma do wyboru wyłącznie dwie możliwości:

- 1) podjąć uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego (art. 14 ust. 1 w zw. z art. 27 u.p.z.p.) bądź
- 2) podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego (odpowiednio art. 33 i 34 u.p.z.p.), przy czym, jeżeli wprowadzane zmiany będą mieć ograniczony zakres przedmiotowy, powinny być dokonane w trybie zmiany obowiązującego planu miejscowego; rozstrzygnięcie w tej materii mieści się w zakresie samodzielności planistycznej gminy.

Z uwagi na powyższe, postanawia się uznać petycję za bezprzedmiotową.

Zgodnie z art. 13 Ustawy o petycjach, wnioskodawcy nie przysługuje prawo wniesienia skargi na sposób załatwienia przedmiotowej petycji.

Przewodniczący Komisji
ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta

Łukasz Kadlubowski