

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2018 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pani ..... z dnia 19 października 2018 r. do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XXXVIII/944/09 z dnia 7 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Skarżąca - Pani \_\_\_\_\_ - złożyła skargę (wezwanie do usunięcia naruszenia prawa) na Uchwałę Nr **XXXVIII/944/09** z dnia **7 września 2009 r.** w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie.**

Będąc właścicielką działek o numerach \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ z obrębu 3036, zakupionych w 2003 roku, wybudowała na działce \_\_\_\_\_ budynek mieszkalny (rok zakończenia budowy: 2008) i jak informuje w swojej skardze, działki \_\_\_\_\_ (o pow. 226 m<sup>2</sup>) i \_\_\_\_\_ (o pow. 336 m<sup>2</sup>) pozostawiła niezabudowane z intencją późniejszego wybudowania na tych działkach domów dla dzieci.

Skarżąca stwierdza, tu cytat: „że uchwałą z roku 2009 Żelechowa – Park Brodowski została tak wyznaczona linia ostatecznej zabudowy że całkowicie wyklucza moje działki o nr 147/31 oraz 147/30 z możliwości budowy. Umieszczenie w ten sposób nieprzekraczalnej linii zabudowy narusza mój interes prawny nie tyle ograniczając co całkowicie UNIEMOŻLIWIAJĄC mi wykorzystanie moich działek w sposób zgodny z m.p.z.p. Ponadto znacznie obniża wartość w/w działek które przy tak umieszczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy są całkowicie bezużyteczne”.

W dniu 1 marca 2018 roku Skarżąca złożyła w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie wniosek o zmianę m.p.z.p. "Żelechowa - Park Brodowski", tu cytat: "w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy", na który do dnia dzisiejszego nie otrzymała odpowiedzi.

### Ustalenia formalne

M.p.z.p. „Żelechowa – Park Brodowski” 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 dniu 13 października 2009 r. w Zachodniopomorskim Dzienniku Urzędowym nr 69 poz. 1863.

Proces tworzenia projektu planu „Żelechowa - Park Brodowski” odbywał się z udziałem społeczeństwa, w trybie jaki określony został w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace nad projektem ww. planu poprzedzone były analizą wniosków zebranych w trakcie jego procedowania. Zbieranie wniosków odbyło się w dniach od 3 lipca do 2 sierpnia 2002 r. oraz dodatkowo w terminie od 22 marca do 26 kwietnia 2006 r. Złożone w ww. terminach wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Szczecin. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie w dniach od 1 lipca do 22 lipca 2009 r. W dniu 13 lipca 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu.

Na podstawie dokumentacji związanej z procedowaniem m.p.z.p. „Żelechowa - Park Brodowski” stwierdza się, że Skarżąca nie składała wniosku do przedmiotowego planu, nie brała udziału w dyskusji publicznej w dniu 13 lipca 2009 r. i nie wniosła uwag do ustaleń planistycznych z jakimi mogła się zapoznać w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie potwierdza fakt złożenia przez Skarżącą w dniu 1 marca 2018 roku pisma, które zostało zakwalifikowane i zarejestrowane jako wniosek o zmianę obowiązującego planu „Żelechowa - Park Brodowski”.

### Sytuacja planistyczna

Działki objęte skargą położone są w kompleksie działek ograniczonych ulicami: Krucza, Obotrycka, Haliny Gaińskiej (dawna Dąbrowszczaków), w terenie oznaczonym w ww. planie symbolem P.Z.2027.MN,U. W trakcie sporządzania miejscowego planu, 75% działek przyległych do ul. Haliny Gaińskiej było zabudowanych. Od strony ul. Obotryckiej została ukształtowana zieleń jako część ogrodowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

### Cele i ustalenia planu miejscowego

Celem planu, w terenach zainwestowanych o funkcji mieszkaniowej w tym rejonie, było utrzymanie głównej funkcji terenu i poprawa komfortu zamieszkania, co było zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w obowiązującym w tym czasie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) dla Osiedla Żelechowa, uszczegółowionymi dla analizowanego obszaru w jednostce planistycznej P.Z.12.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującymi w czasie sporządzania planu, w miejscowym planie „Żelechowa - Park Brodowski” uwzględnione zostały wymagania o których mowa w art. 15 tej ustawy.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone na podstawie przeprowadzonej analizy obszaru, znalazły wyraz w ustalonych w planie parametrach urbanistycznych i architektonicznych mających na celu zachowanie kompozycji zespołu zabudowy terenu P.Z.2027.MN,U, z frontami budynków mieszkalnych od strony ul. Haliny Gaińskiej.

Obsługa terenu od strony ul. Obotryckiej została w projekcie planu wykluczona. Teren P.Z.2027.MN,U znajduje się w obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej na którym ustalono, że co najmniej 50 % powierzchni każdej z działek budowlanych musi pozostać biologicznie czynna, bez zabudowy i bez wprowadzania nieprzepuszczalnych utwardzeń terenu. W związku z powyższym istniejąca na tyłach zabudowy zieleń izolująca lokale mieszkalne od ruchliwej drogi głównej była jak najbardziej pożądanym rozwiązaniem.

Wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy określająca obszar możliwej zabudowy tego terenu jest więc konsekwencją przyjętej zasady kształtowania przyszłej zabudowy na tym terenie.

### Konkluzja

Podsumowując, odpowiedzią na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa i wniosek Skarżącej będzie sporządzenie projektu zmiany planu "Żelechowa-Park Brodowski", gdyż w świetle art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tylko taki tryb umożliwi zmianę prawa miejscowego.

Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta rozważy zasadność przystąpienia do zmiany planu i zakres tych zmian w obszarze planu.