

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

Projekt uchwały Nr
Data rej. w BRM
Data skier. do Komisji
Spodziewany termin sesji
wrzesień 2025r.

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania firmy West Comfort Jacht Marina Polino Marszałek spółka komandytowa z dnia 04.08.2025 r., do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Rady Miasta Szczecin Nr VIII/N/1245/10 z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko” w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 04.08.2025 r. (data wpływu 11.08.2025 r.) pan Jakub Ciszek, adwokat reprezentujący firmę West Comfort Jacht Marina Polino Marszałek spółka komandytowa, złożył do Rady Miasta Szczecin wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Rady Miasta Szczecin VIII/N/1245/10 z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko” w Szczecinie.

West Comfort Jacht Marina Polino Marszałek spółka komandytowa jest od 2021 r. użytkownikiem wieczystym na gruncie należącym do Gminy Miasta Szczecin, terenu działki nr 12/6 z obrębu 4004, położonego przy ul. Przestrzennej, który objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie Lotnisko” od 2010 roku.

Wzywający do usunięcia naruszenia prawa, jako obecny użytkownik wieczysty przedmiotowej działki, wniósł o usunięcie naruszenia prawa w wyżej wskazanej Uchwale Rady Miasta Szczecin, dla terenu elementarnego **D.D.1011.US,UT,ZP**, ponieważ zapis planu w §17 ust. 3 pkt 2a o treści:

"2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania: a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy, usytuowanie zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10,0 m, oraz obniżenia wysokości zabudowy o charakterze stałym, sytuowanej od strony jeziora - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4"

nie zawiera legalnej definicji pojęcia „terenów przybrzeżnych”, co uniemożliwia jego zdaniem wyznaczenie obszaru o obniżonej wysokości zabudowy o 3 m, względem wysokości maksymalnej dla danego terenu elementarnego ustalonej na 15 m n.p.m. W związku z powyższym wnosi o wykreślenie przedmiotowego ustalenia z planu.

W drugiej części podniósł kwestię ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy w terenie sąsiednim - niebędącym jego własnością i objętym odrębnym mpzp pn. „Dąbie - Lotnisko 4” (Uchwała Nr XL/1302/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r), w którym maksymalną wysokość zabudowy mierzy się w odmienny sposób niż na jego terenie, bez konieczności obniżenia wysokości od strony jeziora, co w jego ocenie powoduje nierówność wobec prawa.

W pierwszej kolejności wyjaśnia się, że nabycie gruntu nastąpiło w roku 2021, czyli w trakcie obowiązywania przedmiotowego planu zagospodarowania, w związku z czym nabywca powinien mieć świadomość ograniczeń wynikających z jego ustaleń.

DYREKTOR
Biura Planowania Przestrzennego Miasta

mgr inż. arch. Zofia Flak-Dymek

ARCHITEKT MIASTA

Marek Koguciuk

ZASTĘPCA PRZEDSIĘDZĄCEGO MIASTA

Michał Przepiera

W czasie, od kiedy dysponuje gruntem nie zaszły żadne zmiany planistyczne dotyczące jego nieruchomości. Zmiany planu, na które powołuje się w piśmie takie jak: „Dąbie – lotnisko 2”, „Dąbie – lotnisko 3”, „Dąbie – lotnisko 4”, dotyczą innych obszarów położonych poza jego działką. Sytuacja planistyczna wzywającego do naruszenia prawa jest niezmienna, wobec czego nie mogło dojść do naruszenia prawa, które zostało nabyte wraz z zakupem przedmiotowej nieruchomości.

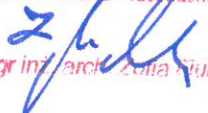
Odnosząc się do zagadnienia braku definicji terenu przybrzeżnego wyjaśnia się, że w przypadku braku legalnej definicji w ustaleniach planów miejscowych można posłużyć się potocznym znaczeniem słów na podstawie Słownika języka polskiego i pojęcie „przybrzeżny” rozumieć w sposób dosłowny jako znajdujący się w pobliżu jeziora, do którego przylega teren.

Plan nie precyzuje głębokości zasięgu obszaru, w którym ma nastąpić obniżenie wysokości z powodu ustalenia (od strony jeziora) nieprzekraczalnej linii zabudowy – pozwalającej na swobodę kształtowania zabudowy (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu takich jak nie przekroczenie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Intencją i zasadą planu było dostosowanie form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych poprzez m.in. różnicowanie wysokości zabudowy od strony Jeziora Dąbie dla terenów o różnych funkcjach.

Odnosząc się do zagadnienia domniemanej nierówności wobec prawa z uwagi na odmienne ustalenia w terenie sąsiednim, należy podkreślić, że ustawodawca w planie miejscowym nakłada obowiązek ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Teren działki nr 12/6 oraz teren sąsiedni różnią się przeznaczeniem i uwarunkowaniami, nie są tożsame i mogą zawierać różne zasady zabudowy i zagospodarowania.

Wobec powyższego nie znajduje się przesłanek do naruszenia prawa i ograniczenia możliwości wykonywania prawa własności i ograniczenia prawa do zabudowy i zagospodarowania terenu przysługującego na warunkach określonych w obowiązującym planie miejscowym.

DYREKTOR
Biura Planowania Przestrzennego Miasta

mgr inż. arch. Zofia Siuk-Dymek

ARCHITEKT MIASTA

Marek Koguciuk


Marek Koguciuk