



Szczecin, dnia 29 marca 2004 r.

**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

PN.2.D.0911- 54 /04

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XVII/329/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 2004 r. w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska – Hangarowa” dla obszaru w Szczecinie.

**UZASADNIENIE**

Uchwałą Nr XVII/329/04 z dnia 23 lutego 2004 r. Rada Miasta Szczecina uchwaliła Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska – Hangarowa” dla obszaru o powierzchni 22,54 ha w Szczecinie.

Ustalenia planu zawarte w § 1 ust. 4 i uszczegółowione dla terenów elementarnych objętych planem w rozdziale 3 ww. uchwały, w których nie wprowadzono rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w sposób istotny naruszają podstawowe zasady konstrukcji planów zagospodarowania przestrzennego, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Według ust. 3 pkt 4 cyt. artykułu ustawy, w planie określa się także granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, jeśli przewidziano lokalizację takich obiektów na obszarze objętym planem. Tymczasem, uchwalony przez Radę Miasta Szczecina plan zagospodarowania przestrzennego na objętym planem obszarze ustala różne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania, często wykluczające się, nie wprowadzając na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Prowadzi to do grupowania na określonych w uchwale jako tereny elementarne terenach, różnych sposobów zagospodarowania, bez ich rozdzielenia linią rozgraniczającą, co uniemożliwia ustalenie rzeczywistego sposobu zagospodarowania w odniesieniu do określonego konkretnie obszaru.

Sytuacja taka występuje w wypadku terenu elementarnego o symbolu D.Z.2004.U,UC,P (§ 1 ust. 4 pkt 4 i § 10 uchwały), dla którego przewiduje się nie rozdzielone na tym terenie funkcje usług użyteczności publicznej, produkcji przemysłowej i rzemieślniczej oraz magazyny, dopuszczając przy tym bez wskazania granic lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, oraz terenu elementarnego o symbolu D.Z.2006.MW,U,P (§ 1 ust. 4 pkt 6 i § 12), dla którego przewiduje

się nie rozdzielone na tym terenie funkcje zabudowy mieszkalnej, usług, produkcji rzemieślniczej i magazyny. Zapisy te naruszają nie tylko ww. art. 15 ustawy. Pozostają również w sprzeczności z definicją terenu elementarnego, zawartą w samej uchwale, z której § 3 ust. 1 i § 5 ust. 2 pkt 20 wynika, że przez teren elementarny, o którym mowa w planie, rozumie się fragment obszaru wydzielony liniami rozgraniczającymi, w granicach którego wyodrębnia się wydzielenia wewnętrzne w oparciu o różny sposób zagospodarowania terenu. Z porównania treści § 3 ust.2 pkt 5 uchwały, wskazującego symbole terenów elementarnych, oraz § 1 ust. 4 uchwały, określającego tereny elementarne, jednoznacznie wynika wewnętrzna niespójność planu, którego tereny elementarne myli się z oznaczeniem różnych funkcji przeznaczenia terenu wydzielonych w ramach terenów elementarnych.

Niezależnie od powyższego, w ustaleniach szczegółowych terenów o symbolach D.Z.2001.UP, D.Z.2002.KDW i D.Z.2003.KDZ (§ 7 ust. 4 i 6, § 8 ust.6, § 9 ust. 3 i 6), wymienia się teren elementarny o symbolu U,PR , który wśród terenów elementarnych wymienionych w § 1 ust. 4 uchwały, ani w słowniku symboli określonych w § 3 ust. 2 uchwały, nie występuje. Teren o takim symbolu nie występuje także na rysunku planu, co narusza § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zgodnie z którym, w planie stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiający jednoznaczne powiązanie rysunku planu z tekstem planu. Natomiast w ustaleniach szczegółowych terenu D.Z.2001.U.P. (§ 7 ust. 3 pkt 7 uchwały) oraz terenu D.Z.2004.U,UC,P (§ 10 ust. 3 pkt 12 uchwały), nie określono geometrii dachów dla nowej zabudowy, co narusza § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia, nakazujący określenie w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy linii zabudowy oraz gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Z kolei w § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały, na terenie D.Z.2004.U,UC,P dopuszczono lokalizację stacji paliw płynnych nie uwzględniając jej, jako terenu o odmiennym sposobie gospodarowania w § 1 ust. 4 pkt 4 uchwały, ani nie wskazując jej, z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

Ponadto w § 12 ust. 2 pkt 7 oraz § 12 ust. 5 pkt 7 uchwały zawarto zapisy dotyczące wykupu komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach położonych na terenie elementarnym, które nie stanowią materii planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem nie dotyczą ustalania sposobu zagospodarowania terenu, oraz wymogu opiniowania dokumentacji projektowej przez służby konserwatorskie, których zadania regulowane są w odrębnych przepisach rangi ustawowej. Wątpliwości budzi także sposób ustalenia w § 16 uchwały stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu, zakładający brak wzrostu wartości działek przeznaczonych pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

**Otrzymuje :**

- 1) Rada Miasta Szczecina,
- 2) a/a

WOJEWÓDZA ZACHODNIOPOMORSKI  
w/z  
Jan Sylwestrzak  
WICEWOJEWODA

