



Szczecin, dnia 30 lipca 2004 r.

**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

PN.2.D.0911-157/04

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 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIII/471/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn-Policka”

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXIII/471/04 z dnia 28 czerwca 2004 r. Rada Miasta Szczecina uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina dla terenu określonego nazwą „Stołczyn – Policka”. Uchwała ta w sposób istotny narusza zasady konstrukcji planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania zagospodarowania terenów, określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

Wbrew wymogowi art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty pobieranej w wypadku zbycia nieruchomości której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy, w § 144 pkt 2 ww. uchwały Rady Miasta ustalono dla terenów nie wymienionych w pkt 1 tego paragrafu stawkę opłaty w wysokości 0%. W konsekwencji oznacza to, że stawki wymienionej opłaty w odniesieniu do tych terenów w ogóle nie ustalono, co uniemożliwia pobieranie takiej opłaty i w sposób istotny narusza cytowany przepis ustawy. Stan taki powoduje, że dla tego samego terenu o takim samym przeznaczeniu określonym w planie w odniesieniu do niektórych działek stosuje się wymienioną opłatę wg stawki w wysokości 30% zgodnie z § 144 pkt 1, a w stosunku do innych, zgodnie z § 144 pkt 2 uchwały opłata ta nie jest pobierana, gdyż jej wysokość wg przyjętej stawki wynosi 0%.

Sytuacja taka ma miejsce w odniesieniu do terenu stacji paliw 001 U,MZ,KS dla którego wg § 144 pkt 1 lit. a dla działki nr ewid. 28/8 stawka opłaty wynosi 30%, a dla znajdujących się na tym samym terenie działek nr ewid. 30/2 i 29 wg pkt 2 tego paragrafu stawka wynosi 0%, oraz w odniesieniu do terenu 007 MN i terenu 023 MN,U, dla których odpowiednio wg pkt 1 lit. b dla działki nr ewid. 28/16 oraz wg pkt 1 lit. g dla działek nr ewid. 2 i 15 stawka opłaty wynosi 30%, a dla działek nr ewid. 28/18 – 28/22 i nr. ewid. 3 i 3/4 stawka opłaty wynosi 0%.

Użyte w art. 10 ust. 3 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do uregulowanej w tych przepisach opłaty, sformułowania „określa się” oraz „pobiera”, obligują organ uchwalający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego co ustalenia w uchwale stawki procentowej opłaty. Zakres swobody w uznaniowym orzekaniu o wysokości stawki opłaty wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej opłaty, która

powoduje że opłata taka nie może być pobrana (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 10 marca 2004 r. sygn. akt SA/Sz 2313/03, nie publ.).

Jednocześnie, mimo treści art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy, który nakazuje w ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy :

1. Dla terenów : P.T.01.001.U,MZ,KS w § 7, P.T.01003.UK w § 9, P.T.01004.U,MZ w § 10, P.T.01.005.MW/U w § 11, P.T.01.010.MN,U w § 16, P.T. 01.011.UD w § 17, P.T.01.012.UO w § 18, P.T.01.013.MW,U w § 19, P.T.01.014.MW/U w § 20, P.T.01015.MW/U w § 21, P.T.01.016.U w § 22, P.T.01017.MW,MZ,U w § 23, P.T.01.018.MW/U w § 24, P.T.01.023.MN,U w § 29, P.T.01.024.MN,MJ w § 30 oraz P.T.01.025.MN w § 31 nie ustalono wskaźnika powierzchni zabudowy, co uniemożliwia obliczenie gabarytów obiektów.
2. Dla terenu P.T.01.002. KS oznaczającego parkingi, na którym wg § 8 ust. 3 pkt 2 dopuszcza się lokalizację obiektu, nie wskazano wysokości tego obiektu, co uniemożliwia określenie gabarytów tego obiektu.
3. Dla terenów stacji transformatorowych P.T.01.130.Te w § 136, P.T.01.132.Te w § 137, P.T.01.131.Te w § 136 oraz P.T.01.147.Te w § 137 nie ustalono gabarytów budynku.

Uchwała narusza także art. 10 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nakazujący ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające ulice i drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi.

Dla terenów o symbolach P.T. 01.126.MN w § 132ust.3 pkt 2 i P.T.01.127.MN w § 133 ust. 2, przeznaczonych w planie pod zabudowę wielorodzinną, wprowadzono w ustaleniach szczegółowych zakaz zabudowy, wskazując na zagospodarowanie tych terenów jako terenów zielonych, mimo iż przywołane symbole oznaczają zabudowę wielorodzinną. Powoduje to sprzeczność wskazanych funkcji z zawartymi w tym samym planie ustaleniami dla tych terenów i w konsekwencji naruszenie art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy wymagającego jednoznacznego i niesprzecznego ustalenia w planie przeznaczenia terenów. Równocześnie, na rysunku planu na terenie P.T.01.005.MW/U nie wydzielono liniami rozgraniczającymi ciągów pieszych. Z kolei w oznaczeniach niektórych terenów elementarnych nie uwzględniono funkcji istniejących, które przeznaczono do zachowania. Sytuacja taka dotyczy: terenu P.T.01.026.MN,U w § 32 ust. 1 pkt 2 i P.T.01.033.MN,U w § 39 o przeznaczeniu zabudowa wielorodzinną niska z dopuszczeniem lokalizacji usług i zachowaniem zabudowy wielorodzinnej, gdzie brakuje symbolu zabudowy jednorodzinnej MJ, oraz terenów P.T.01.039.MJ,U w § 45 i P.T.01.041.MJ w § 47 ust. 1 pkt 2 o przeznaczeniu zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług i zachowaniem zabudowy wielorodzinnej, gdzie również brak symbolu zabudowy jednorodzinnej. Podobna sytuacja ma miejsce na terenie elementarnym P.T.01.030.MJ,MN,U o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, na którym wydzielono mniejszy teren o takim samym symbolu, mimo iż z ustaleń szczegółowych dla tego terenu w § 36 ust. 1 pkt 5 uchwały wynika, że tylko na terenie wydzielenia wewnętrznego przewiduje się zabudowę wielorodzinną.

Pominięcie istniejących funkcji w symbolach terenów elementarnych powoduje sprzeczność pomiędzy oznaczeniami terenów a ich ustaleniami szczegółowymi w tekście uchwały i na rysunku planu.

Ponadto w § 6 ust. 1 uchwały wskazano teren o symbolu MW/U,U, który nie został uwidoczniony na rysunku planu, ani nie występuje w dalszej części opisowej planu. Natomiast dla terenów P.T.01.005.MW/U w § 11, P.T.01.014.MW w § 20, P.T.01.015MW/U w § 21 i P.T.01.018.MW/U w § 24 w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu

wprowadzono linię nieprzekraczalną dla zabudowy usługowej, która znajduje się przed linią obowiązującą, sprzecznie z definicją linii obowiązującej wskazaną w § 5 pkt 16 uchwały.

W końcu dla terenów o symbolach: P.T. 01.011.UD w § 17 ust.3 pkt 1, P.T.01.016.U w § 22 ust.3 pkt 1, P.T.01.036.MN,U w § 42 ust. 3 pkt 1, P.T.01.068.U,MZ w § 74 ust. 3 pkt 2, P.T.01.070.U w § 76 ust. 3 pkt 1 określono wysokość obiektów niezgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690). Określona w przepisach uchwały wysokość dopuszcza zastosowanie dowolnej wysokości obiektu, którą można liczyć albo do kalenicy, albo do stropu nad ostatnią kondygnacją budynku, co powoduje, że w zależności od tego wysokość obiektu może być różna i nie odpowiadać wysokości liczonej zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Natomiast teren oznaczony na planie jako P.T.01.065.ZP/W został wyznaczony nieprawidłowo, ponieważ jego część zawiera wg rysunku planu grunty leśne oznaczone symbolem Ls, na których zmianę przeznaczenia na cele nieleśne brak zgody. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 71 ust. 1 i 2 pkt 3 przeznaczeniem tego terenu jest zieleń z dopuszczeniem funkcji parkowej, która nie jest tożsama z funkcją terenów leśnych. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 ze zm.) przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody wojewody wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Niezależnie od powyższego, z naruszeniem art. 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w § 4 ust. 2 uchwały nie wymieniono wszystkich obowiązujących na rysunku planu oznaczeń graficznych (w tym granic terenu objętego planem, symboli przeznaczenia terenu elementarnego, oznaczenia sieci inżynierskich, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, obiektów do likwidacji, zamknięć kompozycyjnych, obiektów historycznych). W planie nie uwzględniono także wniesionych do projektu planu uwag Wydziału Środowiska i Rolnictwa Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dotyczących spójności planu.

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

Otrzymuje :

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



WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
Stanisław Wzłątek