



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 lutego 2017 r.

Poz. 999

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.107.2017 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 16 lutego 2017 r.

Rada Miejska w Łodzi

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579), w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579)

stwierdzam nieważność:

uchwały Nr XL/1073/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, w części dotyczącej terenu oznaczonego ww. planie symbolem 1U/KS i 3P/U.

Uzasadnienie

W dniu 11 stycznia 2017 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 8 lutego 2017 r.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub części jest istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która została określona w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei tryb uchwalania planu, określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Z ustaleń dokonanych przez organ nadzoru wynika, że przedmiotowa uchwała została uchwalona z istotnym naruszeniem zasad sporządzania aktu planistycznego, mianowicie został naruszony art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w treści uchwały, jak również na rysunku planu, nie wyznaczono strefy ochronnej od istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV przebiegającej przez przeznaczone pod zabudowę fragmenty terenów oznaczonych w niniejszym planie symbolami 1U/KS (teren zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej) i 3P/U (teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej), a także nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania terenów w niej położonych oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Artykuł 15 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy wskazuje na obowiązkowe ustalenia w planie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wobec powyższego, zarówno w treści uchwały, jak i na rysunku planu, zdaniem organu nadzoru, należało wskazać po pierwsze przebieg stref ochronnych

związanych z ograniczeniem w zabudowie i użytkowaniu terenu oraz po drugie ustalić jakie ograniczenia w zagospodarowaniu będą występowały na tym terenie. Brak takiej regulacji skutkuje konsekwencjami dla potencjalnych inwestorów podczas prac inwestycyjnych, zagospodarowania działek oraz lokalizowania zabudowy.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego w niniejszej sprawie Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi w piśmie z dnia 13 lutego 2017 r. wyjaśnił, że fakt zlokalizowania linii energetycznej w kontekście istniejącej już zabudowy i zagospodarowania terenu nie daje podstaw do wprowadzenia stref ochronnych, z którym to stanowiskiem organ nadzoru się nie zgadza.

Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do urządzenia przesyłowego jest zazwyczaj podyktowane koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tych urządzeń, m.in. w przypadku linii elektroenergetycznych przed działaniem pola elektrycznego i elektromagnetycznego znajdującego się w bliskości przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, ochroną ludzi i mienia przed skutkami awarii linii takich jak ich zerwanie, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą innych urządzeń elektrycznych w tej strefie. Strefa ochronna jest zazwyczaj pasem wyłączonym z jakiegokolwiek użytku, na którego obszarze nie dopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa albo też możliwe jest jego użytkowanie w określonej, ale zazwyczaj ograniczonej formie. W związku z powyższym w ocenie organu nadzoru, choć obowiązujące przepisy prawa nie regulują wprost szerokości stref ochronnych dla urządzeń przesyłowych, za wyjątkiem obiektów służących przesyłowi gazu, to istnieje obowiązek ich wyznaczenia.

W ocenie organu nadzoru lokalizacja urządzeń przesyłowych, w tym linii elektroenergetycznych, nie tylko podlega określonym wymaganiom, ale i wymusza określony sposób wykorzystania terenów leżących w pobliżu tych urządzeń. Podkreślenia wymaga, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują określone roszczenia w przypadku ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego. Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 tej ustawy, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1 ww. ustawy, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Jeżeli zaś właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2 ww. ustawy, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Możliwość skorzystania z powyższych uprawnień właściciel albo użytkownik wieczysty posiada jedynie wówczas, gdy tę niemożność bądź istotne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości (art. 36 ust. 1 i 2 ww. ustawy) lub obniżenie jej wartości (art. 36 ust. 3 ww. ustawy) spowodowało uchwalenie lub zmiana planu. W związku z powyższym brak określenia strefy ochronnej w ustaleniach planu miejscowego, zdaniem organu nadzoru, stanowi nie tylko naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale także niedopuszczalne obejście przepisów art. 36 ust. 1, 2 i 3 powyższej ustawy poprzez pozbawienie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w pobliżu linii energetycznej możliwości dochodzenia słusznych roszczeń, zagwarantowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanowionych w celu należytej realizacji konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności (wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1623/11). Mając na uwadze powyższe, zdaniem organu nadzoru, organ planistyczny był zobowiązany do wyznaczenia w niniejszym planie miejscowym stref ochronnych od projektowanych bądź istniejących linii elektroenergetycznych lub innych urządzeń przesyłowych, zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z tych też względów, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

Zbigniew Rau

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Łodzi.