

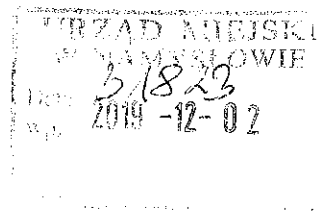


**WOJEWODA OPOLSKI**

IN.I.743.96.2019.KD

Dokument  
02.12.2019  
data

*Wojtek Kozłowski*  
*[Signature]*



Opole, dnia 29 listopada 2019 r.

### **Przewodniczący Rady Miejskiej w Namysłowie**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) -

#### **stwierdzam nieważność**

**uchwały nr 146/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie w następującym zakresie:**

1. Terenów określonych na rysunku planu symbolami **JA.5MN, JA.9MN, JA.14MN** o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i odpowiadających im ustaleń w treści uchwały, t. j.:
  - § 6 ust. 1 w odniesieniu do zwrotu „**JA.5MN, JA.14MN**”,
  - § 6 ust. 8,
  - § 7 ust. 1 w odniesieniu do zwrotu „**JA.9MN**”,
  - § 7 ust. 9 w odniesieniu do zwrotu „**JA.9MN**”.
2. Terenów określonych na rysunku planu symbolami **JA.8MNU, JA.9MNU** o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i odpowiadających im ustaleń w treści uchwały, t. j.:
  - § 8 ust. 1 w odniesieniu do zwrotu „**JA.8MNU, JA.9MNU**”,
  - § 8 ust. 8 pkt 2.

#### **UZASADNIENIE**

Rada Miejska w Namysłowie w dniu 24 października 2019 r. podjęła uchwałę nr 146/VIII/19 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie. Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 13 listopada 2019 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącą Rady Miejskiej w Namysłowie o wszczęciu postępowania nadzorczego. Pismem z dnia

19 października 2019 r., znak Or.0007.146.2019, Przewodniczący złożył w sprawie wyjaśnienia.

Dokonana przez organ nadzoru analiza przedmiotowej uchwały i załączonej do niej dokumentacji, a także złożonych wyjaśnień, wykazała następujące naruszenia prawa:

**1. Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak wydzielenia liniami rozgraniczającymi obszaru, na którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania wynikające z przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110kV.**

Zgodnie z rysunkiem planu przebiegu linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV występuje na załączniku graficznym nr 1, dla którego określono strefę oddziaływania wynoszącą 40 m. W przedmiotowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie wprowadzono w § 6 pkt 8 pkt 1, § 7 pkt 8 pkt 1, § 8 pkt 8 pkt 2, § 9 pkt 8 pkt 1, § 14 pkt 7 pkt 1, § 16 pkt 7 pkt 1, § 18 pkt 5 pkt 2, § 19 pkt 4 pkt 2:

*„...wyznacza się strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m”*  
lub

*„...wyznacza się strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m”.*

Ustalone w nim ograniczenia, w tym zakaz zabudowy, nie zostały powiązane z odmiennym przeznaczeniem terenu. Ograniczenia w zabudowie zostały wprowadzone na terenach przeznaczonych nominalnie w planie pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną **JA.4MN, JA.5MN, JA.6MN, JA.9MN, JA.14MN**, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową **JA.8MNU, JA.9MNU**, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną **JA.3MW, JA.4MW**, zabudowę usługowo-produkcyjną **JA.4UP**, tereny rolne **JA.12R, JA.13R, JA.15R**, tereny lasów **JA.9ZL**. Ustalone w strefie oddziaływania ograniczenia zasługują na wyodrębnienie tej strefy jako terenu o odrębnym przeznaczeniu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trudno bowiem wskazać bardziej wyraziste ustalenie w zakresie przeznaczenia lub zagospodarowania terenu uzasadniające zastosowanie przywołanego artykułu ustawy, niż to, które wprowadziła Rada Miejska w Namysłowie w § 6 pkt 8 pkt 1, § 7 pkt 8 pkt 1, § 8 pkt 8 pkt 2, § 9 pkt 8 pkt 1, § 14 pkt 7 pkt 1, § 16 pkt 7 pkt 1, § 18 pkt 5 pkt 2, § 19 pkt 4 pkt 2 badanej uchwały w postaci zakazu zabudowy, tym bardziej

lokalizując nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach o symbolach JA.5MN, JA.9MN, JA.14MN i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową JA.8MNU, JA.9MNU. Natomiast na pozostałych terenach zabudowa ta już istnieje, dotyczy m.in. terenów zabudowy wielorodzinnej lub zasięg strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV nie powodowałby brakiem możliwości zabudowy poza tym obszarem, dotyczy m.in. terenów rolnych.

Przedstawiony sposób kształtowania przez Radę Miejską przeznaczenia terenu i ograniczeń w jego zabudowie stwarza niekorzystną sytuację dla właścicieli nieruchomości objętych zasięgiem pasa technologicznego elektroenergetycznej linii podziemnej. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzyła prawne instrumenty roszczeń odszkodowawczych właścicieli w sytuacji, gdy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Organ nadzoru stwierdził, że część terenów planowanych do zabudowy w badanej uchwale, przez które przebiega strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, otrzymały te przeznaczenia na podstawie wcześniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwały nr XXXVIII/414/2001 Rady Gminy w Namysłowie Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Folwark, Jastrzębie.

Pozostawienie ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów, pomimo wprowadzenia zakazu realizacji na nich zabudowy w związku z przebiegiem linii elektroenergetycznej, stwarza fikcyjną sytuację możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem czyli ustalonym w wyżej wymienionych aktach planistycznych. Tymczasem korzystanie to może być niemożliwe w dotychczasowy sposób nie tylko w granicach strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokich napięć, ale np. na całej działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej, której częścią jest teren JA.5MN, z powodu jej powierzchni, cech geometrycznych i możliwości usytuowania zabudowy. Dlatego wypełnienie wymogu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy ma zasadnicze znaczenie dla realnej ochrony prawa własności przed nadmierną ingerencją gminy dokonywaną w ramach władztwa planistycznego.

**2. § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1, z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do terenów JA.7R, JA.8R**

**oraz JA.10R, które nie zostały wymienione w § 16 ust. 7, a część tych terenów znajduje się w strefie ochronnej od środków bojowych**

Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie miejscowego planu i obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. W pewnym uproszczeniu stwierdzić można, że rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu planu. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Oznacza to, że załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały ani nie może pomijać ustaleń przewidzianych w części tekstowej dla poszczególnych terenów.

Kształtowanie się norm w części tekstowej, a inaczej w części graficznej rzeczonoego planu, będącej jej integralnym elementem stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, jednakże w tym przypadku Wojewoda Opolski ogranicza się jedynie do **wskazania**, iż doszło do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, gdyż ustalenia te dotyczą terenów rolniczych.

W pozostałym zakresie Wojewoda Opolski przyjmuje wyjaśnienia.

Jak wykazano wyżej poddana kontroli uchwała nie spełnia w dostatecznym stopniu wymogów przepisów prawa. Bezdyskusyjna jest przede wszystkim konieczność wypełnienia uchwałą w sprawie planu wymogów art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do wszystkich możliwych do realizacji na danym terenie obiektów budowlanych: budynków planowany element zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustawa przyznaje w związku z tym możliwość rekompensaty za niemożność lub ograniczenie w korzystaniu z tego prawa na skutek uchwalenia planu miejscowego. Realizacja roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 ustawy może się stać niemożliwa albo skutecznie ograniczona, jeżeli w obrocie prawnym funkcjonowałyby przepisy stwarzające pozorność korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

O zakresie niniejszego rozstrzygnięcia zadecydowała treść art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także*

*naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.*

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

#### POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

**Z up. Wojewody Opolskiego**

*Małgorzata Kałuża-Swoboda*  
Dyrektor Wydziału  
Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Namysłowie (e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Namysłowie(e-Puap)