



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 6 grudnia 2024 r.

Poz. 3312

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VII.743.116.2024.OJ WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 6 grudnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), stwierdzam **nieważność uchwały nr IX/54/24 Rady Miejskiej w Strzeleckach z dnia 24 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra:**

1) w części tekstowej dotyczącej:

- § 5 pkt 1;
- § 16 w zakresie symbolu U/1;
- § 18 w zakresie symboli US/U/1, US/U/3, US/U/4, US/U/5, US/U/7, US/U/8;
- § 22 pkt 2 lit. d w zakresie zwrotu „ciągi pieszo-jezdne.”;
- § 25 w zakresie symbolu R/9;

2) w części graficznej w zakresie:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/1;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/1;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/3;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/4;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/5;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/7;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U/8;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R/9.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 24 października 2024 r. Rada Miejska w Strzeleckach podjęła uchwałę nr IX/54/24 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Strzeleczek przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 28 października 2024 r. przedmiotową uchwałę wraz z załącznikami w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa. Przy piśmie 4 listopada 2024 r. (data wpływu do siedziby tut. organu 6 listopada 2024 r.) przekazano ponadto dokumentację prac planistycznych, również w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 3 grudnia 2024 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), w związku z art. 91 ust. 5 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Strzeleckach o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W myśl art. 85 i 86 ww. ustawy o samorządzie gminnym, tutejszy organ sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 ww. ustawy o samorządzie gminnym, uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed 24 września 2024 r., 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. Tryb sporządzania planu należy rozumieć jako sekwencję czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, a zasady sporządzania planu jako merytoryczną jego zawartość (przyjęte w nim ustalenia). Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "istotnego naruszenia prawa", ani też nie wyliczył rodzaju wad, które należy w ten sposób kwalifikować. Według wypracowanego przez piśmiennictwo i orzecznictwo stanowiska przyjmuje się, że nieistotne naruszenia prawa obejmują naruszenia niedotyczące istoty zagadnienia. Nieistotne naruszenie prawa, jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na istotną treść uchwały, jest zatem mniej doniosłe niż inne wadliwości. Jako przykłady tego rodzaju uchybień wskazuje się nieodpowiednie oznaczenie uchwały, przywołanie niewłaściwej podstawy prawnej uchwały (przy założeniu, że istnieje przepis prawa umocowujący do jej podjęcia), oczywistą omyłkę pisarską lub rachunkową. Natomiast rodzaje naruszeń, które należy zaliczyć do kategorii istotnych, to naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały lub zarządzenia, dotyczące meritum sprawy, jak np. naruszenie przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał, przepisów ustrojowych, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 30 lipca 2018 r. sygn. akt IV SA/GI 430/18).

Po analizie uchwały i przedłożonej dokumentacji organ nadzoru stwierdził naruszenie art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 7 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Artykuł 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa kolejność czynności związanych z przygotowaniem i uchwaleniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z etapów sporządzania projektu planu, którego brak odnotował tutejszy organ nadzoru przy sporządzaniu kontrolowanej uchwały, jest wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Ustawa z dnia 3 lutego 1975 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 7 ust. 1 stanowi, że przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I dalej (ust. 2), że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (obecnie ministra właściwego do spraw środowiska), natomiast pozostałych gruntów leśnych – zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Analiza terenu objętego ustaleniami planu wykazała, że dla gruntów rolnych stanowiących chronione użytki klas III, a także leśnych, ustalono w planie odpowiednio nierolnicze i nieleśne przeznaczenie. Jednocześnie w aktach sprawy nie został udokumentowany fakt, że grunty te objęte zostały decyzją właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, choć obowiązek taki spoczywa na organach gminy na podstawie § 12 pkt 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587).

Należy wskazać, że obowiązek wykazania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych spoczywa na organie, który dokonuje zmiany przeznaczenia gruntów chronionych tą ustawą. W analizowanej sprawie obowiązek taki spoczywa na organach gminy Strzeleczyki. Zarówno zgody, jak i sporządzona na ich podstawie analiza stanu prawnego gruntów chronionych, powinny być składową dokumentacji prac planistycznych i uzasadnienia do uchwały w sprawie planu miejscowego. Analizy takiej nie sporządziły organy Gminy Strzeleczyki, pomimo że w piśmie zawiadamiającym o wszczęciu postępowania nadzorczego zostały wymienione precyzyjnie wszystkie działki wymagające, w ocenie tutejszego organu nadzoru, udokumentowania faktu zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Tutejszy organ ustalił, że dla niżej wymienionych działek nie zostały przedłożone zgody, o których mowa powyżej:

- działka nr 457 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/1,
- działka nr 465/1 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/4,
- działka nr 469 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/5,
- działka nr 460 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/3,
- działka nr 461 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/3,
- działka nr 462 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/3,
- działka nr 463 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/3,
- działka nr 464 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/3,
- działka nr 471 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 472 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 473 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 474 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 475 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 476 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 477 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 478 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 479 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 480 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 481 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 482 w części oznaczonej w ewidencji gruntów jako Ł III, położona w granicach terenu US/U/7,
- działka nr 232/3 oznaczona w ewidencji gruntów jako Ls, N, w części położonej w granicach terenu R/9.

Brak uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych podlegających ochronie oraz na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa i położonych w granicach badanego planu, należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń trybu sporządzania planu miejscowego oraz istotnych naruszeń prawa. Stanowi to bowiem uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym oraz powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją.

W tym miejscu należy odnieść się do wyjaśnień Burmistrza Strzeleczyki przekazanych przy piśmie Przewodniczącego Rady Miejskiej w Strzeleczykach z dnia 4 grudnia 2024 r., w których organ wykonawczy wskazuje, że cyt.: „część tej działki przeznaczonej na funkcję R/9 jest położony na terenie nie będącym lasem jako RVI i N”. Jako dowód przedstawiono fragment rysunku planu. Z ustaleń tutejszego organu wynika jednoznacznie, że cała działka nr 232/3 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, a w jej granicach zlokalizowane są 4 wydzielienia leśne. W ewidencji gruntów działka nr 232/3 oznaczona jest natomiast jako Ls, N, stanowi zatem niewątpliwie grunt leśny w rozumieniu ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Konsekwencją stwierdzonego naruszenia prawa jest stwierdzenie nieważności uchwały w odniesieniu do wszystkich wyżej wymienionych działek.

Ponadto, w ocenie tutejszego organu pozostałe części terenów US/U/3 oraz US/U/7, nie dotknięte ww. wadą, nie mogą samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym, z uwagi na brak odpowiedniej ich obsługi komunikacyjnej, tj. przede wszystkim z uwagi na brak dostępu działek do drogi publicznej, uniemożliwiający de facto możliwość ich zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem. Na taką ocenę tutejszego organu wpływ miał również sam charakter tego przeznaczenia (teren usług sportu i rekreacji oraz usług) związany z koniecznością zapewnienia odpowiednich zapasów terenowych oraz licznymi wymogami obowiązujących przepisów prawa dotyczących tego rodzaju funkcji zabudowy. Zdecydowano zatem o wyeliminowaniu terenów oznaczonych symbolami US/U/3 oraz US/U/7 w całości.

Tutejszy organ stwierdził ponadto naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 7 pkt 7 ww. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), poprzez zawarcie w badanej uchwale zapisów dopuszczających na wszystkich terenach, lokalizację dojazdów, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej oraz małej architektury (§ 5 pkt 1 ww. uchwały).

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Na mocy § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

Z treści powyższych przepisów jednoznacznie wynika, iż ciągi pieszo-jezdne o odpowiednich parametrach mogą stanowić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, a zatem mogą być traktowane jako droga wewnętrzna, o której mowa w przywołanym art. 2 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakłada natomiast na organy gminy obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Doprecyzowując ten obowiązek rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 pkt 1 wskazuje, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającym barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego - tereny dróg, w zależności od ich prawnego charakteru, winny zostać oznaczone na rysunku planu kolorem jasnoszarym i symbolem literowym KDW (drogi wewnętrzne) albo kolorem białym i symbolem KD jako drogi publiczne. Ujęcie przez ustawodawcę terenów dróg wewnętrznych w katalogu barwnych oznaczeń graficznych jest wystarczające do stwierdzenia, że stanowią one odrębną kategorię przeznaczenia wymagającą potraktowania zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – czyli określenia na rysunku planu ich przebiegu za pomocą linii rozgraniczających z terenami o innym przeznaczeniu.

Należy także wskazać, iż lokalizowanie ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek i tras rowerowych oraz parkingów dopuszczono również na wszystkich terenach o przeznaczeniu rolniczym oraz leśnym.

Należy zatem stwierdzić, że ustalenia kontrolowanej uchwały dopuszczające na gruntach rolnych chronionych oraz gruntach leśnych realizację elementów systemu komunikacji oraz elementów nie związanych z przeznaczeniem odpowiednio rolniczym lub leśnym, naruszają ww. art. 7 ust. 2 i 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o czym mowa powyżej.

Stwierdzenie nieważności uchwały w odniesieniu do § 5 pkt 1 oraz § 22 pkt 2 lit. d kontrolowanej uchwały w zakresie zwrotu „ciąg pieszo-jezdny,” pozwoli na doprowadzenie do stanu zgodności tego aktu zarówno z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tutejszy organ nadzoru podejmując rozstrzygnięcie nadzorcze w tym zakresie dokonał uprzednio analizy przestrzennych ustaleń planu i ustalił, które tereny przeznaczone pod nową zabudowę, nie będą mogły zostać wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie bez realizacji dodatkowych ciągów pieszo-jezdnymi. Są to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U/1 oraz US/U/8. Tutejszy organ ustalił, że teren oznaczony w części graficznej planu symbolem U/1 (teren zabudowy usługowej), graniczy wyłącznie z terenem oznaczonym symbolem ZP/1 (teren zieleni parkowej) oraz terenem oznaczonym symbolem WS/2 (teren wód). Teren oznaczony w części graficznej planu symbolem US/U/8 (teren usług sportu i rekreacji oraz usług), graniczy wyłącznie z terenem oznaczonym symbolem US/2 (teren usług sportu i rekreacji) oraz terenem oznaczonym symbolem WS/2 (teren wód). Natomiast tereny oznaczone w części graficznej planu symbolami US/U/1, US/U/3, US/U/4, US/U/5, US/U/7 (tereny usług sportu i rekreacji oraz usług) graniczą wyłącznie z terenami rolniczymi oznaczonymi symbolami R/4, R/5, R/7, R/8, terenem oznaczonym symbolem WS/2 (teren wód) oraz terenem oznaczonym symbolem KDPJ/1 (teren ciągów pieszo-jezdnymi), który nie jest jednak powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, a jego szerokość wynosi od około 2,5 m do około 20 m, zgodnie z częścią graficzną oraz częścią tekstową planu.

Mając zatem na uwadze przywołane powyżej przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie sposób uznać, że ww. ciąg pieszo-jezdny można zakwalifikować jako dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej ww. terenów oraz prawidłową ich obsługę komunikacyjną zgodną z obowiązującymi przepisami prawa.

Odnosząc się do wyjaśnień przedłożonych przez Przewodniczącego Rady Miejskiej w Strzeleczkach w tym zakresie, zgodnie z którymi cyt.: „teren U/1 jest terenem, który tworzy element założenia parkowo-pałacowego powiązanego z pozostałymi jego składowymi elementami, objętego ochroną konserwatorską [...] teren US/U/8 jest elementem założenia parkowo-pałacowego, objętego ochroną konserwatorską [...], KDPJ/1- zdecydowano o pozostawieniu ciągu pieszo-jezdnego w jego istniejących liniach rozgraniczających z uwagi na fakt, iż stanowi on alternatywny dojazd jedynie do kilku terenów US/U”, wskazać należy co następuje.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan powinien określić zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, czyli określić układ komunikacyjny dróg wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych oraz warunki powiązania tego układu z układem zewnętrznym (§ 4 pkt 9 ww. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Przez powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy rozumieć, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowo-administracyjnym, dostęp do określonej drogi publicznej odpowiedni do charakteru przeznaczenia i zabudowy terenu objętego ustaleniami planu. Dostęp ten może być bezpośredni - poprzez spełniający wymagania przepisów odrębnych zjazd na drogę publiczną, albo pośredni – poprzez drogi wewnętrzne. Ponadto, ustalając w planie miejscowym określone przeznaczenie należy uwzględniać zasady określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Skorelowany z określonym przeznaczeniem terenów układ komunikacyjny musi zatem zapewniać dojazd różnorodnych służb (karetki pogotowia, straży pożarnej), umożliwić bezpieczną segregację ruchu pieszych, rowerzystów i pojazdów zmotoryzowanych, wypełniać wymogi przepisów przeciwpożarowych. W duchu tym wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 2 marca 2021 r., sygn. akt II OSK 1174/19. Plan miejscowy powinien zatem być skonstruowany tak, ażeby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej nieruchomości objętych planem, w tym również działek nowopowstałych w wyniku podziału tych nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, nie sposób uznać, że działki budowlane położone w granicach terenów U/1, US/U/1, US/U/3, US/U/4, US/U/5, US/U/7, US/U/8 będą z całą pewnością posiadały wymagany przepisami prawa dostęp do drogi publicznej. Wykazane naruszenie prawa uznać za istotne, bowiem prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad sporządzania planu miejscowego (np. wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17). Wolna od istotnej wady prawnej uchwała winna tak ukształtować system komunikacji publicznej i wewnętrznej dla tych terenów, aby zapewnić dostęp istniejących i potencjalnych działek do tego systemu, dzięki czemu będą one mogły zostać zabudowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Reasumując, tereny te wymagają zaprojektowania odpowiedniego systemu komunikacji, co powinno nastąpić w ponowionej procedurze planistycznej na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym dokonuje się doprowadzenia do stanu zgodności z prawem kontrolowanej uchwały w taki sposób, aby nie ingerować nadmiernie w władztwo planistyczne gminy, zachować proporcje pomiędzy skalą naruszenia, a zastosowanym środkiem nadzoru oraz nie pozbawić planu waloru użytkowego.

Mając powyższe na uwadze, 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
Zastępca Dyrektora
Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Magdalena Turek