



WOJEWODA OPOLSKI

Opole, 31 października 2024 r.

IN.VII.743.108.2024.JM

**Przewodniczący Rady Gminy
Lasowice Wielkie**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1456) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130.)

stwierdzam

nieważność uchwały nr VII/47/24 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Jasienie.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 września 2024 r. Rada Gminy Lasowice Wielkie podjęła uchwałę nr VII/47/24 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Jasienie.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Lasowice Wielkie przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 3 października 2024 r. przedmiotową uchwałę z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Analiza przedłożonej uchwały, a także dokumentacji prac planistycznych, wykazała istotne naruszenie następujących przepisów prawa:

- art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 lit. b rozporządzenia z 17 grudnia 2021 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).** Naruszenie wymienionych przepisów polega

na braku określenia warunków powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Zgodnie z § 4 pkt 11 lit. b rozporządzenia z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji powinny zawierać m.in. określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym. Obowiązek ten ma na celu stworzenie realnych warunków powiązania terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie z systemem dróg publicznych, gdyż tylko wtedy można będzie określić nieruchomość wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Przez powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy rozumieć – zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowno-administracyjnym – dostęp do drogi publicznej odpowiedni do charakteru przeznaczenia i zabudowy terenu objętego ustaleniami planu (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt II/SA/Wr 773/19). Dostęp ten może być bezpośredni – poprzez spełniający wymagania przepisów odrębnych zjazd na drogę publiczną, albo pośredni – poprzez drogi wewnętrzne. Wymogów tych nie spełnia kontrolowana uchwała.

Kontrolowana uchwała ustala dla całego obszaru dwie formy przeznaczenia terenu: „1L” – las oraz „1US” – teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji. W § 8 pkt 1 uchwała ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych poprzez **obsługę terenu objętego planem z dróg leżących poza obszarem planu**. Dodatkowo w uzasadnieniu dołączonym do uchwały w art. 3 ust. 1 opisano dostępność komunikacyjną terenu objętego planem **poprzez istniejące drogi leśne**.

Powodem postawionego zarzutu jest brak określenia w uchwale drogi publicznej oraz sposobu, z którą teren „1US” (teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji) miałby być z nią powiązany. Z przeprowadzonej analizy wynika, że najbliższą drogą publiczną dla obszaru objętego miejscowym planem jest droga krajowa nr 45 Opole – Kluczbork. Nawet jeśli w domyśle miała ona zapewnić dostęp komunikacyjny dla terenu „1US” to wspomniane **drogi leśne** nie mogą zapewnić powiązania komunikacyjnego z drogą publiczną. Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r., poz. 530), drogi leśne stanowią grunt leśny i jako taki mogą być wykorzystywane wyłącznie na potrzeby gospodarki leśnej. Korzystanie z tych dróg na inne potrzeby to zmiana przeznaczenia lasu na cele nieleśne wymagająca uzyskania zgody ministra właściwego do spraw

środowiska w trybie przepisów ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82). W tym stanie rzeczy przysły teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji, który to z każdej strony jest otoczony terenami leśnymi, pozbawiony jest jakiegokolwiek powiązania z drogami publicznymi, które odpowiadałyby wymogom przepisów prawa.

Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez działkę budowlaną należy rozumieć „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej (...) spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. W świetle powyższej definicji, działka, która nie posiada dostępu do drogi publicznej, nie może być uznana za działkę budowlaną.

2. § 8 ust. 2 rozporządzenia z 17 grudnia 2021 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez brak możliwości powiązania treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z załącznikiem graficznym nr 1.

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 jednoznacznie powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Co tym samym wskazuje, że zapisy tekstu planu muszą odwoływać się do rysunku planu i muszą być spójne.

W odniesieniu do powyższego w § 11 ust. 4 pkt 1 kontrolowanej uchwały mowa jest, że dla terenu 1US ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy.

Natomiast po analizie załącznika graficznego nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego integralną część uchwały, wynika, iż brak jest ww. linii zabudowy.

Zauważyć należy, iż uchwała dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z dwóch integralnych części – tekstowej i graficznej, które muszą być ze sobą zgodne. Postanowienia planu należy odczytywać łącznie, uwzględniając zarówno część tekstową jak i graficzną. Wobec tego nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu, a rysunkiem.

Z nawiązaniem do powyższego tuż organ stoi na stanowisku, iż doszło do istotnego naruszenia **zasad sporządzania miejscowego planu**.

Mając na uwadze, że teren 1US stanowi główny pod względem celowości i przeważający pod względem powierzchni obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, jak również fakt, że pozostały teren tj. teren lasu stanowi uzupełnienie do terenu głównego. Za zasadne w ocenie tutejszego organu uznać należy stwierdzenie w całości nieważność uchwały nr VII/47/24 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 25 września 2024 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Jasienie.

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

**Magdalena Turek
Zastępca Dyrektora**

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Lasowice Wielkie (ePUAP);
2. A.a (EZD).