



WOJEWODA OPOLSKI

ul. Piastowska 14
45-082 Opole

Opole, 27 sierpnia 2025 r.
IN.VII.743.73.2025.OJ

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

stwierdzam

nieważność uchwały nr XIX/112/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich:

1) w części tekstowej w zakresie:

- §12;
- § 28 w zakresie symbolu: „16 MNW”;
- § 30;
- § 34;
- § 37 pkt 4 lit. a;
- § 49 ust. 2 pkt 3;

2) w części graficznej w zakresie:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MWW;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 MNW;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MWW-U.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 lipca 2025 r. Rada Miejska w Korfantowie podjęła uchwałę nr XIX/112/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Korfantowa przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 5 sierpnia 2025 r. przedmiotową uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 20 sierpnia 2025 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.), w związku z art. 91 ust. 5 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił organy gminy o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Burmistrz Korfantowa w piśmie z dnia 25 sierpnia 2025 r. odniósł się do uwag podniesionych przez organ nadzoru. W ocenie Wojewody Opolskiego udzielone odpowiedzi nie wyjaśniały jednak wszystkich kwestii wskazanych przez organ nadzorczy.

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, 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. 15 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 ze zm.) oraz § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), poprzez wykroczenie poza zakres spraw, do których uregulowania została upoważniona rada gminy.

W § 12 kontrolowanej uchwały zawarto, że na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno–porządkowych na terenie inwestycji. Dyrektywa planu dotycząca prowadzenia działań związanych z robotami budowlanymi na etapie realizacji inwestycji, w ocenie tutejszego organu nie mieści się w granicach ustawowego upoważnienia rady gminy do regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a określonego w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ww. rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z wyjaśnień Burmistrza Korfantowa wynika, że cyt.: „w przedmiotowym przepisie wskazano, iż dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby (tj. humusu) do prac pielęgnacyjno – porządkowych na terenie inwestycji (tj. rozplantowania humusu po zakończeniu inwestycji). Przedmiotowy przepis nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a jest jedynie wskazaniem optymalnego zagospodarowania mas ziemnych na terenie inwestycji”.

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień, wskazać należy, że na podstawie art. 3 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 1 ww. ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przyznane gminie w art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 ww. ustawy władztwo planistyczne oznacza ustalone ustawowo uprawnienie gminy do władczego kształtowania sposobu zagospodarowania terenu na jej obszarze i możliwość przeznaczania terenu pod określone funkcje. Nie ma ono jednak charakteru nieograniczonego i nie oznacza, że gmina ma pełną swobodę i dowolność w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów położonych na jej terenie.

Konieczność ograniczenia władztwa planistycznego do ram wyznaczonych przez przepisy upoważniające wynika z ogólnych zasad tworzenia aktów normatywnych, wskazanych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 283). Zgodnie z § 115 rozporządzenia, w rozporządzeniu zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym (upoważnieniu ustawowym).

Żaden przepis prawa nie daje radzie gminy kompetencji do regulowania w planie miejscowym dopuszczeń w zakresie wykorzystania wierzchniej warstwy gleby na danym terenie na potrzeby realizacji inwestycji. Przysługujące gminie władztwo planistyczne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, czy też warunków zagospodarowania terenów może być realizowane jedynie w oparciu o narzędzia prawne określone w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy dotyczące zagospodarowywania mas ziemnych na danym terenie określają, w ocenie tutejszego organu, de facto warunki realizacji danej inwestycji, w zakresie rozplantowania humusu. Są to więc niewątpliwie kwestie, które powinny być ustalane

dopiero na etapie realizacji konkretnej inwestycji, np. w dokumentacji projektowej. Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera wyraźnego upoważnienia ustawowego, które umożliwiłoby regulowanie powyższych kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie organu nadzoru, opisane wyżej wady przedmiotowej uchwały stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co uzasadnia stwierdzenie nieważności § 12 uchwały nr XIX/112/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie.

W ocenie organu nadzoru doszło również do istotnego naruszenia art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 65 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy zmieniającej, polegającym na naruszeniu ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów" przyjętego uchwałą nr XIII/83/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 26 marca 2025 r.

W kontrolowanej uchwale dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem 1MWW jako przeznaczenie ustalono: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, w obrębie którego ustalono lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego na jednej działce budowlanej oraz lokalizację urządzeń budowlanych. Dopuszczono natomiast lokalizację dojeżdż i dojazdów, usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, lokalizację budynku gospodarczego, budynku garażowego, wiaty i infrastruktury technicznej.

Studium jako kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego ustala na tym terenie (UP) - obszary istniejących i projektowanych podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych w szczególności: usług publicznych: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultu religijnego; takich jak: domy parafialne i klasztory, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych i inne; wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (z zastrzeżeniem, iż zabudowa mieszkaniowa nie może występować samodzielnie) oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami, zielenią.

Mając zatem na uwadze, że na terenie 1MWW, zgodnie z ustaleniami kontrolowanej uchwały, może niewątpliwie występować samodzielnie zabudowa mieszkaniowa, w postaci jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego

wolnostojącego, ustalenie opisanego powyżej przeznaczenia tego terenu uznać należy, w ocenie tutejszego organu, za niezgodne z ustaleniami Studium w tym zakresie.

Burmistrz Korfantowa, w wyjaśnieniach z dnia 25 sierpnia 2025 r. wskazał, że w Studium cyt.: „w rozdziale 3 pt. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy” (str. 10) wskazano, że: ze względu na skalę opracowania rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości oraz ze względu na uwarunkowania lokalne, jak również dopuszczalna jest korekta parametrów i wskaźników urbanistycznych, zgodnie z klauzulami generalnymi zawartymi na stronie 27 niniejszego opracowania. Dla terenów, dla których uchwalone są akty prawa miejscowego dopuszcza się zachowanie wszelkich parametrów określonych w ww. aktach oraz dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania o parametrach wyznaczonych w dokumentach planistycznych. Dodatkowo w rozdziale pt. „Klauzule generalne „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów” zawarto między innymi klauzulę nr 1, nr 4, nr 5 tiret szóste i tiret ósme”.

W tym miejscu uzupełniająco wskazać należy, że z przywołanych „klauzul generalnych” wynika m. in. że dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic do granic własności nieruchomości max. o 20 m w terenie) oraz, że za zgodne z ustaleniami Studium uważa się ponadto istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie lub przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i zabudowy wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia oraz zapisy obowiązującego Studium, w ocenie tutejszego organu stwierdzić należy, że przywołana argumentacja organu gminy skutkująca wyodrębnieniem terenu 1MWW, jako terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o przywołane powyżej zapisy Studium, prowadzi do sytuacji w której zapisy tego dokumentu są ze sobą wewnątrznie sprzeczne. Z jednej bowiem strony Studium wprost zakazuje

samodzielnego występowania na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej, a z drugiej strony, przyjmując tok rozumowania organu gminy, normuje występowanie takiej zabudowy.

W tym miejscu wskazać należy, że kontrolowana uchwała w § 7 zawiera uregulowania dotyczące zabudowy istniejącej, z których wynika, że dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy.

Nie sposób zatem przyjąć, że organy gminy prawidłowo ustaliły przeznaczenie terenu 1MWW jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, w sytuacji kiedy kwestia zabudowy istniejącej została unormowana w § 7 uchwały, a Studium wprost zakazuje lokalizacji samodzielnej zabudowy mieszkaniowej w obrębie tego terenu.

Niezgodność kontrolowanej uchwały ze Studium dotyczy w ocenie organu nadzoru, również ustalenia dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem 16 MNW jako przeznaczenie: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w sytuacji kiedy dla części tego terenu Studium jako kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego ustala (US) - obszary istniejących oraz projektowanych usług turystyki oraz sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi handlu detalicznego.

Z wyjaśnień Burmistrza Korfantowa wynika, że na podstawie ww. zapisów Studium, w tym klauzuli generalnej cyt.: „utrzymano teren 16MNW i utrzymano dla niego parametry zabudowy wynikającego z dotychczas obowiązującego planu dla terenu 1MN”. W Studium dla przeważającej części terenu 16 MNW, jako kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego ustalono obszary miejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MU). Ponadto cały obszar terenu 16 MNW zlokalizowany jest w obrębie jednej działki ewidencyjnej nr 407. Wskazać należy, że Studium dopuszcza korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości, niemniej z zastrzeżeniem, że korekta ta może mieć zasięg maksymalnie do 20 m. W przypadku terenu 16 MNW zasięg korekty granic terenu o przeznaczeniu związanym z zabudową mieszkaniową jednorodziną względem granic terenu o podobnym przeznaczeniu określonym w Studium (jak i w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwale

nr XIX/137/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów) wynosi około 30 m, a więc przekracza maksymalną wartość określoną w Studium. Podkreślić należy, że w wyniku korekty granic terenu 16 MNW, jak również korekty granic terenu 1MWW – U (również znacząco przekraczającej ww. 20 m), w kontrolowanej uchwale całkowicie zrezygnowano z wyznaczonego w Studium (w obrębie tych terenów) obszaru usług sportu i rekreacji (US), nie związanego z zabudową mieszkaniową. Uznać należy, że również ustalenie w kontrolowanej uchwale dla terenu 1MWW-U jako przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wolnostojącej lub usług - narusza ustalenia Studium w zakresie jakim dokument ten ustala jako kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego obszar usług sportu i rekreacji (US), o czym mowa powyżej.

Z wyjaśnień Burmistrza Korfantowa wynika, że na podstawie ww. zapisów Studium, w tym klauzuli generalnej cyt.: „wyodrębniono teren 1MWW-U z terenów UM, US i 1MW, ze względu na fakt, iż:

a) na tym terenie występowały zarówno budynki mieszkalne jak i usługowe, przy czym do odrębnej jednostki planistycznej wyodrębniono kaplicę pogrzebową (teren 1UR);

b) urządzenia fotowoltaiczne zrealizowane zostały na dotychczasowym terenie US, który wchodził w skład działki o nr ewid. 405/8, a zatem ta instalacja jest ściśle powiązana z budynkami znajdującymi się na tej działce”.

W ocenie tutejszego organu fakt, że na ww. nieruchomości powstały urządzenia fotowoltaiczne nie przesądza o możliwości zmiany przeznaczenia tego terenu określonego w Studium na inne, sprzeczne z ustaleniami tego dokumentu.

Zabudowa mieszkaniowa, jak wskazano powyżej, nie została w Studium dopuszczona w ramach obszaru usług sportu i rekreacji. Istniejące zagospodarowanie terenu nie może determinować nowego, sprzecznego z ustaleniami Studium przeznaczenia terenu. Takie odczytywanie zapisów Studium ponownie prowadziłoby do wniosku, że dokument ten zawiera wewnątrz sprzeczne regulacje. Co więcej kwestie związane z lokalizacją urządzeń fotowoltaicznych, jak również ich utrzymaniem, rozbudową, czy przebudową, regulują zapisy rozdziału 9 kontrolowanej uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 55 uchwały).

Tutejszy organ dopatrzył się również niezgodności uchwały nr XIX/112/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 lipca 2025 r. z ustaleniami Studium w zakresie ustalonych w § 34 pkt 4 lit. a oraz § 37 pkt 4 lit. a kontrolowanej uchwały, parametrów zabudowy.

Część terenu 1MWW-U oraz teren 1UR zlokalizowane są w obszarze, dla którego Studium jako kierunek rozwoju i zagospodarowania przestrzennego ustala: obszary miejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MU), dla których określono parametr zabudowy tj. wysokość zabudowy cyt.: „nie większa niż 12 m”. W § 34 pkt 4 lit. a kontrolowanej uchwały ustalono maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych lub usługowych w obrębie ww. terenu 1MWW-U jako cyt.: „do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 18,0 m”. W § 37 pkt 4 lit. a kontrolowanej uchwały ustalono natomiast maksymalną wysokość zabudowy: budynków usługowych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1UR jako cyt.: „do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15,0 m”.

W ocenie tutejszego organu ustalenie w kontrolowanej uchwale ww. parametrów zabudowy stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium w tym zakresie (jak również z ustaleniami poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwały nr XIX/137/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów). Nie sposób przyjąć wyjaśnień Burmistrza Korfantowa, zgodnie z którymi cyt.: „parametry dotyczące wysokości ustalono w nawiązaniu do dotychczasowych parametrów dla tego obszaru” oraz cyt.: „przy sporządzaniu przedmiotowego planu miejscowego dążono do uporządkowania funkcji oraz utrzymania parametrów zabudowy, aby uniknąć ewentualnych roszczeń wynikających z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.)”, w sytuacji kiedy kontrolowana uchwała w przywołanym już § 7 reguluje kwestie związane z rozbudową, nadbudową i przebudową budynków istniejących w chwili uchwalenia planu, również w zakresie parametru wysokości.

Studium, będąc aktem planistycznym gminy, określa jej politykę przestrzenną i wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. Jeżeli zatem studium określa dla poszczególnych obszarów gminy w sposób ścisły kierunki zagospodarowania terenu, to obowiązkiem organu stanowiącego gminy jest uwzględnienie tych zapisów w planie miejscowym. Jeżeli

w kontrolowanym planie normodawca gminny nie dostosował się do tych wymogów, to plan taki musi być wyeliminowany z obrotu prawnego w zakresie, w jakim narusza zapisy studium regulujące dopuszczalne kierunki zagospodarowania terenu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 9 lipca 2019 r., sygn. akt II SA/Wr 159/19, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2020 r., sygn. akt II OSK 3302/19).

W związku z powyższym – w wyniku analizy przedmiotowego miejscowego planu oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów, organ nadzoru stwierdził naruszenie ustaleń studium, co uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały nr XIX/112/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich we wskazanym na wstępie zakresie.

Organ nadzoru stwierdził ponadto naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

W § 49 kontrolowanej uchwały, Rada Miejska w Korfantowie określiła zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym. Ustalono m.in. kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w odniesieniu do całego obszaru objętego planem, a więc również terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem 1RN.

Należy zauważyć, że w art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulującym zasady przeprowadzania procedury scalania i podziału jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 10 października 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 455/17). Mając zatem na uwadze powyższy przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że kontrolowaną uchwałą Rada Miejska w Korfantowie dokonała ustaleń w zakresie scalania i podziału m.in. dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, które niewątpliwie stanowią tereny rolne (stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych

i leśnych Dz. U. z 2024 r. poz. 82), naruszając tym samym art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto należy wskazać, że problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1197).

Z wyjaśnień Burmistrza Korfantowa w powyższym zakresie wynika, że cyt.: „nazewnictwo rozdziału 7 (§ 49) jest tożsame z nazewnictwem zastosowanym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, co wskazuje, iż przedmiotowa procedura dotyczy gruntów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, a nie dotyczy terenów rolnych i leśnych, w tym terenu oznaczonego w planie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN)”.

Tutejszy organ nie podziela powyższego stanowiska, bowiem jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 października 2019 r. sygn. akt II SA/Wr 427/19 „w art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału 2 działu III tej ustawy (regulującego sprawy scalania i podziału nieruchomości) stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można. Skoro zatem w przywołanym art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wykluczono wprost pewną kategorię terenów, tj. rolnych i leśnych, niemożliwe jest, aby gminny prawodawca w podjętej uchwale, m.in. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypowiedział się o zasadach scalania i podziału także dla tych nieruchomości. W takim przypadku nie jest dopuszczalny jakikolwiek „luz interpretacyjny”, który mógłby prowadzić do dopuszczenia uregulowania mocą uchwały zasad scalania i podziału takiej kategorii terenów, która została wykluczona obowiązującym przepisem rangi ustawy”.

Mając na uwadze powyższe, zasadne i celowe jest stwierdzenie nieważności § 49 ust. 2 pkt 3 kontrolowanej uchwały, z uwagi na istotne naruszenie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnienia Burmistrza Korfantowa w pozostałym zakresie zostały uwzględnione.

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.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu ogólnego lub planu miejscowego stanie się prawomocne, czynności, o których mowa w art. 13i i art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu ogólnego lub planu miejscowego z przepisami prawnymi.

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

Magdalena Turek

Zastępca Dyrektora

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pismo otrzymują:

1. Burmistrz Korfantowa (e-Doręczenia);
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Korfantowie (ePuap);
3. A.a. (EZD).