



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 21 sierpnia 2020 r.

Poz. 4766

**WYROK NR II SA/WR 644/19**  
**WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU**

z dnia 12 listopada 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu  
w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis

Sędziowie:

Sędzia WSA Władysław Kulon (spr.)

Asesor WSA Wojciech Śnieżyński

Protokolant:

sekretarz sądowy Ewa Trojan

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 12 listopada 2019 r.  
sprawy ze skargi Gminy Kobierzyce  
na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego  
z dnia 23 lipca 2019 r. nr NK-N.4131.52.42.2019.MS2  
w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Sportowej w środkowej części  
wsi Kobierzyce

**I. uchyla zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze;**

**II. zasądza od Wojewody Dolnośląskiego na rzecz strony skarżącej kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

## Uzasadnienie

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 23 lipca 2019 r. NR NK-N.4131.52.42.2019.MS2 Wojewoda Dolnośląski stwierdził nieważność uchwały nr VI/135/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Sportowej w śródownej części wsi Kobierzyce.

W uzasadnieniu organ wskazał, że w toku badania legalności uchwały stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm., dalej zw. jako u.p.z.p.), w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm., dalej zw. jako ustawa), polegającym na ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego użytki rolne klasy III na cele nierolnicze bez uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Zdaniem Wojewody przeprowadzona ocena zgodności z prawem uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., pozwala stwierdzić, że Rada Gminy Kobierzyce, podejmując ją, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Organ nadzoru zauważył, że uchwała obejmuje jedynie teren stanowiący użytki rolne klasy RIIIa i przeznacza go w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym (§ 13 ust. 1 pkt 1 uchwały - przeznaczenie podstawowe) oraz pod usługi (§ 13 ust. 1 pkt 2 uchwały - przeznaczenie uzupełniające). W uzasadnieniu do uchwały znajduje się informacja, że "obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, działki posiadają klasę użytek RIIIa, jednak spełniają wszystkie warunki wskazane w art. 7 ust. 2a ustawy".

Wojewoda Dolnośląski pismem z dnia 15 lipca 2019 r. zwrócił się do Rady Gminy Kobierzyce o wyjaśnienie podstaw uznania, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 7 ust. 2a ustawy. W udzielonych wyjaśnieniach organ wskazał, że po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że teren działki nr 44/26 i części działki nr 44/27, o powierzchni 0,5 ha, spełnia wszystkie warunki określone w art. 7 ust. 2a ustawy, tj. znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, leży w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej, leży w odległości nie większej niż 50 m od publicznej drogi gminnej oraz powierzchnia obszaru objętego planem a tym samym gruntu rolnej klasy RIIIa nie przekracza 0,5 ha.

Dalej Wojewoda wyjaśnił, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a, który to ma kluczowe znaczenie w sprawie, gdyż w ocenie Rady Gminy Kobierzyce, uzasadnia brak uzyskania niniejszej zgody na odrolnienie. Zgodnie z art. 7 ust. 2a nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Przywołany przepis został wprowadzony ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1338). W uzasadnieniu do projektu wskazano, iż "projektowane zmiany wpłyną pozytywnie na prowadzenie inwestycji budowlanych na terenach wiejskich i podmiejskich, poprzez zniesienie istotnego ograniczenia o charakterze administracyjnym w postaci konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju rolnictwa na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne, niezależnie od powierzchni gruntów wobec których planowana jest zmiana". Zmiana ta miała na celu umożliwienie zainwestowania budowlanego w terenach zabudowanych, na których znajdują się niewielkie fragmenty gruntów rolnych.

Zdaniem Wojewody w przedmiotowej sprawie nie został spełniony warunek określony w art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy. W tym kontekście zauważył, że wprawdzie teren objęty miejscowym planem obejmuje obszar o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, jednak nie świadczy to o wypełnieniu wskazanej przesłanki. Wyjątek od zasady ogólnej przewidziany w art. 7 ust. 2a odnosi się do użytków rolnych klas I-III, których cała powierzchnia nie jest większa niż 0,5 ha. Celem tej regulacji nie jest umożliwienie omięcia przepisu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy poprzez uchwalanie miejscowych planów dla dowolnie wyodrębnionych fragmentów użytków rolnych klas I-III bez uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do umożliwienia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w sposób niekontrolowany. Wystarczyłoby, żeby rada gminy stopniowo podejmowała kolejne miejscowe plany o powierzchni nie większej niż 0,5 ha. W realiach badanej sprawy Rada Gminy Kobierzyce wyodrębniła z kilkunastu hektarowego użytku rolnego klasy RIIIa fragment o powierzchni 0,5 ha i przeznaczyła go na cele nierolnicze, co stanowi istotne naruszenie art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy. Podkreślono przy tym, że także w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że brak wymaganej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stanowi naruszenie procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzasadniające stwierdzenie nieważności planu.

Nie godząc się z powyższym rozstrzygnięciem skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu złożyła Gmina Kobierzyce wnosząc o uchylenie w całości zaskarżonego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Kwestionowanemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. w zw. z art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy, polegające na bezpodstawnym uznaniu, że przeznaczenie w zakwestionowanym przez organ nadzoru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego użytki rolne klasy III na cele nierolnicze wymagało zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Skarżący nie zgadza się z interpretacją przedstawioną przez Wojewodę Dolnośląskiego, wskazując, że nie znajduje ona uzasadnienia w literalnym brzmieniu art. 7 ust. 2a ustawy. Argument, że dzielenie planem obszarów rolnych może prowadzić do obejścia ustawy jest zaś chybiony, gdyż aby skorzystać ze zwolnienia z obowiązku uzyskania zgody Ministra konieczne jest spełnienie łącznie wszystkich czterech warunków. Zatem nawet „dzieląc” obszar rolny na poszczególne plany miejscowe jest bardzo mało prawdopodobne, aby możliwe było spełnienie pozostałych warunków, w szczególności aby takie pozostałe grunty, również znalazły się w obszarze zwartej zabudowy w ramach odrębnych planów.

Zdaniem strony skarżącej powołany przepis ma służyć właśnie uzupełnianiu obszaru zwartej zabudowy, w obszarze której znajduje się nieduża (nie większa niż 0,5 ha) „dziura” w postaci fragmentu obszaru gruntu rolnego. Zatem jak się wydaje, zamiarem ustawodawcy było właśnie to aby takie nieduże (do 0,5 ha) fragmenty mogły być wyodrębniane z dużych obszarów rolnych, o ile znajdują się w otoczeniu zwartej zabudowy. Stanowisko Wojewody prowadziłoby zaś do konkluzji, że cały obszar rolny znajdujący w danej jednostce ewidencyjnej (miejscowości) musiałby być objęty jednym planem miejscowym, a więc de facto Wójt i Rada Gminy byłyby ograniczone w swych kompetencjach planistycznych, nie mogąc określić obszaru objętego planem miejscowym według własnej oceny. Po drugie, interpretacja taka czyniłaby przepis art. 7 ust. 2a ustawy w zasadzie martwym. Trudno bowiem sobie wyobrazić sytuację, w której w obszarze zwartej zabudowy znajdowałyby się obszary gruntów rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha, nie będące fragmentem większego obszaru rolnego, leżącego poza obszarem zwartej zabudowy. Należy bowiem zauważyć, że przy takiej interpretacji zmiana przeznaczenia mniejszego niż 0,5 ha obszaru gruntu rolnego wymagałaby zgody Ministra, pomimo że literalnie z art. 7 ust. 2a ustawy wynika, że taka zgoda nie jest wymagana.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie wywodząc, że intencja jaką kierował się ustawodawca wprowadzając przepis art. 7 ust. 2a ustawy została wprost wskazana w uzasadnieniu do projektu tego aktu (druk nr 3157 Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej VII kadencji). W okresie od wejścia w życie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych do dnia 26 maja 2013 r. przepis art. 7 ust. 2 pkt 1 brzmiał: Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha - wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. We wspomnianym uzasadnieniu do ustawy nowelizującej wskazano, że „zaobserwowano niekontrolowane przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas I-III w oparciu o możliwość dokonania tego w przypadku, gdy zwarty obszar projektowany do zmiany przeznaczenia nie przekraczał 0,5 ha. Ten pomysły, jako wyjątek przepis stał się polem nadużyć stwierdzonych w orzecznictwie sądów administracyjnych. Tytułem przykładu Wojewoda przytoczył wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. IV SA/Po 636/13.

Dalej Wojewoda nadmienił, że dnia 22 lipca 2013 r. do Sejmu wpłynął projekt ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (druk sejmowy nr 1783). Projekt ten został negatywnie oceniony przez Biuro Analiz Sejmowych, które wskazało, że wprowadzenie rozwiązania postulowanego w przedłożonym projekcie może przyczynić się do osłabienia ochrony gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej, co w szczególności może sprzyjać procederowi dzielenia zwartych terenów rolnych na mniejsze obszary - poniżej 0,5 ha - wyłącznie w tym celu, aby można było przeznaczyć grunty rolne na cele nierolnicze z pominięciem ustawy.

Przywołany fragment uzasadnienia ustawy z dnia 10 lipca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz losy propozycji zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych złożonej dnia 23 lipca 2013 r. jednoznacznie – zdaniem Wojewody - wskazują, że celem wprowadzenia art. 7 ust. 2a było właśnie uniknięcie sytuacji, w których obszary o powierzchni do 0,5 ha będą wydzielane z większych użytków rolnych i przeznaczane na cele inne niż rolnicze. Stanowisko to potwierdza także Naczelny Sąd Administracyjny stanowiąc, że kryterium obszarowe, o którym mowa w tym przepisie (art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy), odnosi się do całego zwartego kompleksu gruntów rolnych, nie zaś do powierzchni działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Wynika to z wykładni literalnej zawartego w tym przepisie zwrotu "bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części" (wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2019 r., II OSK 1854/17).

### **Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:**

Stosownie do art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2018, poz. 1302 ze zm. dalej jako p.p.s.a.), kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg na akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi z kolei, że nadzór nad działalnością gminną sprawowany jest na podstawie kryterium zgodności z prawem (art. 85 u.s.g.). Organami nadzoru są Prezes Rady Ministrów i wojewoda, a w zakresie spraw finansowych – regionalna izba obrachunkowa (art. 86 u.s.g.). Ponadto, jak określa art. 87 u.s.g., organy nadzoru mogą wkraczać w działalność gminną tylko w przypadkach określonych ustawami.

Zgodnie z art. 91 ust. 1 u.s.g. uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia. Z kolei zgodnie z art. 91 ust. 3 u.s.g. rozstrzygnięcie nadzorcze powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Rozpatrując skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody powinnością Sądu było ustalenie, czy organ nadzoru w sposób zgodny z prawem skorzystał z przyznanej kompetencji nadzorczej, a tym samym, czy prawidłowo zakwestionował legalność kontrolowanej uchwały Rady Gminy. Rozważając treść przepisów art. 91 ust. 1 i ust. 4 przywołanej powyżej ustawy, należy uznać, iż ustawodawca wskazał, że podstawą stwierdzenia nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy są istotne naruszenia prawa, przy czym w odniesieniu do uchwały jaką jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnić również trzeba brzmienie art. 28 ust. 1 u.p.z.p. zgodnie, z którym 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.

Zaskarżonym rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewoda stwierdził nieważność uchwały nr VI/135/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ul. Sportowej w środowej części wsi Kobierzyce w całości wskazując, iż podjęta ona została z istotnym naruszeniem art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy polegającym na ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego użytki rolne klasy III na cele nierolnicze bez uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Powyższe stanowisko organu nadzoru, zdaniem Sądu, nie znajduje jednak oparcia w przepisach prawa.

Istotne z punktu widzenia niniejszej sprawy jest to, że zgodnie z art. 7 ust. 1 cyt. ustawy przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast w myśl brzmienia art. 7 ust. 2 pkt 1

tej ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a. Zgodnie z tym ostatnim nie wymaga zaś uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;

2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);

3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);

4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Sąd – podobnie jak Wojewoda - podziela pogląd co do ratio legis wprowadzenia art. 7 ust. 2a upatrując w tym możliwość prowadzenia inwestycji budowlanych na terenach wiejskich i podmiejskich, poprzez zniesienie istotnego ograniczenia o charakterze administracyjnym w postaci konieczności uzyskania zgody ministra na każdorazową zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne pod tym jednak warunkiem, że służyć to będzie uzupełnianiu obszaru zwartej zabudowy. Trzeba jednak zauważyć, iż aby wykluczyć niezgodne z zamierzeniem ustawodawcy unikanie pozyskiwania zgody ministra na odrolnienie poprzez – jak to zauważył Wojewoda – stopniowe wyodrębnianie użytków rolnych o powierzchni nie większej niż 0,5 ha ustawodawca wskazał na potrzebę spełnienia poza kryterium obszarowym jeszcze innych warunków, które to zostały wprost wskazane w art. 7 ust. 2a pkt 1-3 ustawy, na co słusznie zwróciła uwagę strona skarżąca. Zatem o ile teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego spełnia łącznie wszystkie warunki, o których mowa w obowiązującym - na moment podjęcia wyeliminowanej zaskarżonym rozstrzygnięciem uchwały art. 7 ust. 2a pkt 1- 4 brak jest podstaw aby zarzucać w takim przypadku wadliwość prawną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z brzmienia przywołanego bowiem wyżej art. 85 u.s.g. wynika, że ocena działalności jednostki samorządu terytorialnego jest dokonywana przez wojewodę wyłącznie w oparciu o kryterium zgodności z prawem. Organ nadzoru nie może więc dokonywać tej oceny z innych punktów widzenia, to jest sprawności, celowości działania czy gospodarności. Pomimo tego, że nadzór sprawowany nad działalnością gminną przez wojewodę obejmuje wszystkie aspekty funkcjonowania samorządu terytorialnego, to jednak organ nadzoru może wkraczać w działalność gminy tylko w przypadkach określonych w ustawie.

W realiach badanej sprawy – wbrew twierdzeniom Wojewody - nie można przyjąć, iż podjęcie wyeliminowanej zaskarżonym rozstrzygnięciem uchwały wiązało się z celowym i z góry podjętym zamiarem działania organu stanowiącego gminy, które ukierunkowane było na wyodrębnienie obszaru nieprzekraczającego 0.5 ha celem umożliwienia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w sposób niekontrolowany. Wojewoda nie przedstawił argumentów na potwierdzenie powyższego. Z okoliczności zaś sprawy wynika, że objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren spełnia przewidziane przez ustawodawcę przesłanki z art. 7 ust. 2a cyt. ustawy, w tym te dotyczące lokalizacji w otoczeniu zwartej zabudowy. Tym samym skoro w rozpoznawanych realiach wyodrębniony obszar nie przekracza 0,5 ha, a nadto Wojewoda nie stwierdził uchybienia aby: po pierwsze co najmniej połowa powierzchni gruntu zawierała się w obszarze zwartej zabudowy (rozumianej zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy jako obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m); po drugie aby grunty były położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej oraz po trzecie aby położone były w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej to, sąd uznał, że Wojewoda nie wykazał w zaskarżonym rozstrzygnięciu nadzorczym sprzeczności z prawem kontrolowanej uchwały Rady Gminy Kobierzyce, o jakiej mowa w art. 91 ust. 1 u.s.g., co skutkować musi jego uchyleniem zgodnie z art. 148 p.p.s.a.

Mając na uwadze dokonaną w niniejszej sprawie ocenę, na podstawie art. 148 p.p.s.a. uchylono zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze. O kosztach orzeczono zaś kierując się dyspozycją z art. 200 p.p.s.a.