



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 1517

WYROK NR II SA/WR 298/18 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 2 października 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący
Sędziowie

Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis (sprawozdawca)
Sędzia WSA Władysław Kulon
Asesor WSA Wojciech Śnieżyński

Protokolant

specjalista Małgorzata Boaro

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 2 października 2018 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 21 grudnia 2017 r. nr XLIV/312/2017
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Nowy Dwór w Gminie Syców

**stwierdza nieważność § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie: „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b
we fragmencie: „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie: „budowlanej”, § 10 pkt 7 lit. a i b
we fragmencie: „budowlanej” zaskarżonej uchwały.**

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski powołując się na art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 54 § 1 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302; dalej: p.p.s.a.), wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Nr XLIV/312/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowy Dwór w gminie Syców. W skardze wniósł o stwierdzenia nieważności § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” oraz § 10 pkt 7 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” tej uchwały oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił Radzie Miejskiej w Sycowie podjęcie wskazanych powyżej zapisów uchwały z istotnym naruszeniem art. 2 pkt 12 i art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm., dalej: u.p.z.p.) oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), polegającym na tym, że podając wskaźniki i parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, ograniczono je tylko do działek budowlanych.

W uzasadnieniu skargi podniesiono, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 8 ww. rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Natomiast w zakwestionowanych zapisach zaskarżonej uchwały postanowiono dla poszczególnych terenów: „minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: (...)”, „minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: (...)”. Zatem regulacje zawarte w zaskarżonych fragmentach uchwały nie odnoszą się do działek, lecz działek budowlanych. Nie są to jednak pojęcia tożsame. Działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 u.p.z.p. i zgodnie z tą definicją jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei definicja działki gruntu została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Zgodnie z tą definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Z powyższego wynika, że ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. Tymczasem zapisy § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” oraz § 10 pkt 7 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” uchwały Rady Miejskiej w Sycowie odnoszą się właśnie do działek budowlanych. W związku z powyższym, konieczne jest stwierdzenie nieważności § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” oraz § 10 pkt 7 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” zaskarżonej uchwały.

W odpowiedzi na skargę strona przeciwna uznała przedmiotową skargę za zasadną.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 147 § 1 p.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 p.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. Zaznaczyć jednak należy, że rozpoznając skargę na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego sąd administracyjny stosuje przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który stanowi, że 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.

Uwzględniając powyższe i mając na względzie zarzuty Wojewody Dolnośląskiego wobec zaskarżonej uchwały wskazać należy, że art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. stanowi, że rada gminy jest zobowiązana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zasady te, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec tego Sąd stwierdził, że w § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” oraz § 10 pkt 7 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” zaskarżonej uchwały Rada Miejska w Sycowie określiła wskaźniki i parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz pod zabudowę usługową i produkcyjną. Rada wskazała, jaka ma być minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej na poszczególnych terenach. W tym zakresie Rada Miejska w Sycowie podejmując § 10 pkt 4 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 5 lit. a i b we fragmencie „budowlanej”, § 10 pkt 6 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” oraz § 10 pkt 7 lit. a i b we fragmencie „budowlanej” uchwały dopuściła się istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 8 ww. rozporządzenia. Z analizy wskazanych przepisów prawa wynika bowiem, że Rada Miejska nie była uprawniona do tego, by ograniczyć się do podania minimalnej powierzchni działek budowlanych, bowiem ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić szerokość frontu i minimalnej powierzchni działek w ogólności, a nie tylko działek budowlanych. Ewentualne scalenie i podział nieruchomości obejmować może w realiach niniejszej sprawy nie tylko nieruchomości przeznaczone pod zabudowę (działki budowlane), a więc Rada Miejska określając minimalną powierzchnię działek tylko dla działek budowlanych w sposób istotny naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego w zakresie wskazanego w sentencji wyroku fragmentu uchwały.

Biorąc zatem pod uwagę zasadność zarzutów Wojewody Dolnośląskiego odnośnie do omawianej uchwały, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak sentencji.