



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 1520

WYROK NR II SA/WR 521/18
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 25 października 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia WSA Olga Białek

Sędziowie:

Sędzia WSA Mieczysław Górkiwicz (spr.)

Asesor WSA Wojciech Śnieżyński

Protokolant:

asystent sędziego Małgorzata Szymańska

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 25 października 2018 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Miejskiej w Łądku Zdroju

z dnia 28 grudnia 2017 r. nr LI/326/2017

w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Trzebieszowice

I. stwierdza nieważność § 9 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „RM” i § 9 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „RU” oraz § 13 ust. 17 pkt 3 zaskarżonej uchwały;

II. zasądza od Gminy Łądek Zdrój na rzecz strony skarżącej kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski – działając na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 54 § 1 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.), dalej „p.p.s.a.” – wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Miejskiej Łądka-Zdroju nr LI/326/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Trzebieszowice.

W skardze wniósł o stwierdzenie nieważności § 9 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „RM”, § 9 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „RU” i § 13 ust. 17 pkt 3 zaskarżonej uchwały oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wojewoda zarzucił Radzie Miejskiej podjęcie:

1) § 9 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „RM”, § 9 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „RU” uchwały z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM i RU, w sytuacji gdy przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne;

2) § 13 ust. 17 pkt 3 uchwały nastąpiło z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”, w związku z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2R/RM o podstawowym przeznaczeniu: tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

Wojewoda dokonał oceny zgodności przedmiotowej uchwały pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., która pozwoliła stwierdzić, że Rada Miejska, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

W doręczonej Sądowi odpowiedzi na skargę z dnia 5 lipca 2018 r. Rada Miejska Łądka-Zdroju wniosła o uznanie skargi za zasadną.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga zasługiwała na uwzględnienie. Rozpoznając skargę na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Sąd przeprowadza ocenę zgodności przedmiotowej uchwały z prawem pod kątem 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. Jednak nie każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub trybu jego sporządzania skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części. Naruszenie takie musi zostać ocenione jako istotne, czyli takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego.

Przechodząc na grunt rozpoznawanej sprawy, zauważyć należy, że kwestionowana regulacja § 9 ust. 2 pkt 3 uchwały wskazuje, że: "na terenach o symbolu MN/U, MN/MW/U, RM minimalna powierzchnia działki 800 m²", a następnie w § 9 ust. 2 pkt 4 uchwały wskazano, że na terenach o symbolu U, UP, UT, RU minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m². Zgodnie z treścią uchwały Rada Miejska ustaliła dla terenów RM i RU minimalną powierzchnię działki w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Ponadto uchwała określa przeznaczenie poszczególnych terenów, wskazując, iż tereny oznaczone symbolem RM to tereny zabudowy zagrodowej, a tereny oznaczone symbolem RU to tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i rybackim. Należy zauważyć, że podjęcie § 9 ust. 2 pkt 3 i § 9 ust. 2 pkt 4 uchwały nastąpiło z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 u.g.n., polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM i RU, w sytuacji, gdy przepisy dotyczące 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.

Przechodząc do kolejnego zarzutu należy wskazać, że w regulacji § 13 ust. 17 pkt 3 zaskarżonej uchwały przyjęto ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2R/RM o przeznaczeniu: tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (w tym budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 35DJP). Rada Miejska Łódka-Zdroju przyjęła, że dla wspomnianych terenów określa się powierzchnię nowo wydzielanych działek pod zabudowę na minimum 800 m². Oznacza to, że określono minimalną powierzchnię działek przeznaczonych pod zabudowę powstałych w wyniku podziału dla wskazanych terenów.

Zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Jak wynika z powyższego przepisu prawa, w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, dopuszczalny jest podział nieruchomości jedynie w przypadku, gdy ich powierzchnia po podziale nie jest mniejsza niż 0,3000 ha. Skoro zatem zakwestionowany zapis planu miejscowego przewiduje minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku podziału terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na minimum 800 m² to taki zapis pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 93 ust. 2a u.g.n..

Mając na uwadze treść art. 93 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazać należy, że przewidziane w przepisie wyjątki, dopuszczające wydzielenie działki gruntu o powierzchni 0,3000 ha nie zostały przez Radę Miejską Łódka-Zdroju zastosowane.

Przepisy gminne mogą być wydawane wyłącznie w ramach obowiązujących przepisów wyższego rzędu i w zakresie upoważnień wyraźnie tam przyznanych organom gminy. Akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą stać z nimi w sprzeczności.

Przeprowadzona w takim zakresie kontrola zaskarżonej uchwały wykazała, że nie odpowiada ona w części dotyczącej § 9 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „RM”, § 9 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „RU” i § 13 ust. 17 pkt 3 wymogom prawa, przy czym waga stwierdzonego naruszenia prawa materialnego ma charakter istotny i przesądziła o konieczności stwierdzenia jej nieważności w oprotestowanej skargą części.

W § 9 ust. 2 pkt 3 i w § 9 ust. 2 pkt 4 uchwały określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W tychże regulacjach ustalono minimalną powierzchnię działek m.in. dla terenu RM i RU, tj. dla zabudowy zagrodowej i terenów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i rybackim. Słusznie więc organ nadzoru stwierdził, że zapisy te naruszają przepis art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym, przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

Trafne okazały się poza tym zarzuty naruszenia przepisów o podziale nieruchomości. Jak wynika z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o pow. mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Zasadnie zatem Wojewoda Dolnośląski w skardze podniósł zarzuty naruszenia art. 101 ust. 2 u.g.n. jak również art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. w zw. z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zamieszczona w skardze argumentacja związana z poczynionymi zarzutami jest trafna i zasadna.

Uwzględniając powyższe, wniosek o stwierdzenie nieważności § 9 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „RM”, § 9 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „RU” oraz § 13 ust. 17 pkt 3 zaskarżonej uchwały zaskarżonej uchwały należało uznać za uzasadniony. W pełni zatem podzielać zarzuty i przedstawioną argumentację prawną organu nadzoru w powyższym zakresie, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. orzeczono jak w sentencji wyroku. Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a. w zw. z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).