



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 lutego 2022 r.

Poz. 978

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.80.1.2022.RJ1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 21 lutego 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 15 pkt 5 we fragmencie: „nowo wydzielanych” i „budowlanych”, § 18 pkt 4 we fragmencie: „nowo wydzielanych” i „budowlanych”, § 22 pkt 5 we fragmencie: „nowo wydzielanych” i „budowlanych”, § 23 pkt 4 we fragmencie: „nowo wydzielanych” i „budowlanych” uchwały nr XXXV/246/2021 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła.

Uzasadnienie

Na sesji dnia 28 grudnia 2021 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLI/266/2018 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła, Rada Miejska w Międzyborzu podjęła uchwałę nr **XXXV/246/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła**, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przesłana pismem Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz z dnia 4 stycznia 2022 r. znak RM.0007.1.2022 i wpłynęła do Organu Nadzoru dnia 10 stycznia 2022 r. Z kolei dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego dnia 21 stycznia 2022 r. (przekazana pismem Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz z dnia 13 stycznia 2022 r.).

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 15 pkt 5 we fragmencie: „budowlanych”, § 18 pkt 4 we fragmencie: „budowlanych”, § 22 pkt 5 we fragmencie: „budowlanych”, § 23 pkt 4 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – dalej: ustawy, 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) – dalej: rozporządzenia, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia „działki budowlanej” zamiast pojęcia „działki”;

- § 15 pkt 5 we fragmencie: „nowo wydzielanych”, § 18 pkt 4 we fragmencie: „nowo wydzielanych”, § 22 pkt 5 we fragmencie: „nowo wydzielanych”, § 23 pkt 4 we fragmencie: „nowo wydzielanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), polegającym na zawarciu regulacji odnoszących się do podziałów nieruchomości, w sytuacji braku kompetencji do ustanowienia takich przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, spowodowała stwierdzenie, że Rada Miejska w Międzyborzu, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Wskazać trzeba w tym miejscu, że zasady sporządzania dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu rozporządzenie 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). Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zgodnie bowiem z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przez Radę Miejską w Międzyborzu w dniu 17 października 2018 r.

Stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;”. 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), „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”.

Tymczasem, w ramach ustaleń przedmiotowej uchwały zawartych w § 11 pkt 2 lit. a, w brzmieniu: „W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem: (...) 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym: a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami”, w przepisach szczegółowych rozdziału 2 uchwały,

- w § 15 pkt 5 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „5) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: a) minimalna powierzchnia – 800 m², b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m, c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.”;

- w § 18 pkt 4 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „4) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: a) minimalna powierzchnia – 5000 m², b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m, c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.”;
- w § 22 pkt 5 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „5) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: a) minimalna powierzchnia – 100 m², b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m, c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.”;
- w § 23 pkt 4 uchwały, zawarto ustalenia w brzmieniu: „4) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: a) minimalna powierzchnia – 100 m², b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m, c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.”.

W trakcie postępowania nadzorczego, pismem z dnia 2 lutego 2022 r. (znak pisma: NK-N.4131.80.1.2022. RJ1), wystąpiono do Przewodniczącej Rady Miejskiej w Międzyborzu o wyjaśnienia m.in. w zakresie sposobu określenia w przedmiotowym planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W odpowiedzi, Burmistrz Miasta i Gminy Międzybórz pismem z dnia 10 lutego 2022 r. (znak pisma: GKiRG.6721.3.2019.OP.10), wyjaśnił m.in., że: „W odniesieniu do kwestii ustaleń zawartych w § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5 oraz § 23 pkt 4 uchwały, uprzejmie informuję, że stanowią one delegację zawartą w § 11 pkt 2 lit. a i razem spełniają, obligatoryjny warunek określenia w planie miejscowym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Taki sposób redakcji uchwały ma na celu umożliwienie zróżnicowania parametrów działek, uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. W planie miejscowym nie wystąpiła potrzeba określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej o której mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”.

Z dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie **parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości**, tj. określenie: **minimalnej lub maksymalnej szerokości frontów działek, ich powierzchni, a także kąta** ich położenia w stosunku do pasa drogowego. Tymczasem w cytowanych powyżej ustaleniach planu miejscowego zamiast zapisów dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, wprowadzono także ustalenia wykraczające poza zakres ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (zapisy w § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4 uchwały we fragmencie: „nowo wydzielanych”).

W kontekście powyższych unormowań, wskazać należy, że procedura *scalania i podziału nieruchomości* oraz *podziału nieruchomości* stanowi **dwie różne, odrębne procedury** określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.). Wskazuje na to już art. 1 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż „Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”. Powyższe wynika również z redakcji samej ustawy. Otóż na Dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami pn. „Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości”, składa się 7 rozdziałów, przy czym kluczowe, w przedmiotowej sprawie są pierwsze z nich, tj. Rozdział 1 pn. „Podziały nieruchomości” oraz Rozdział 2 pn. „Scalanie i podział nieruchomości”. Tak więc już z samej konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z redakcji przywołanego powyżej art. 1 ust. 1, wynika wprost, iż kwestia (procedura) dotycząca *podziałów* nieruchomości, nie jest tożsama z procedurą *scalania i podziału*.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przepisy art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie upoważniały rady gminy do określenia zasad i warunków podziałów nieruchomości, innych niż dokonywane w trybie scalania i podziału nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 10 ust. 1 pkt 7 nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.). Określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej* może z kolei nastąpić, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla procedur wszczętych po dniu 21 października 2010 r. (data podjęcia uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego). Biorąc pod uwagę fakt, iż uchwałę inicjującą proces sporządzania planu miejscowego podjęto w dniu 17 października 2018 r., to Rada Miejska w Międzyborzu uprawniona była do formułowania ustaleń dotyczących minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, nie była jednak uprawniona do formułowania ustaleń, o których mowa w § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4 uchwały w odniesieniu do sformułowania „nowo wydzielanych”.

Z przywołanych powyżej zapisów jednoznacznie wynika, iż warunki i zasady *podziału nieruchomości* ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze, dla którego brak jest takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy jw.). Jako jedno

z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości, ustawa wskazuje zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Natomiast sama ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Tym samym rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały, dopuszczać lub nie, podział nieruchomości na obszarze objętym planem. Pomimo tego, w przywołanych powyżej ustaleniach uchwały Rada Miejska odniosła się *de facto* do zasad dotyczących podziałów nieruchomości, poprzez określenie parametrów dla nowo wydzielanych działek *budowlanych* w zakresie ich minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego (w dalszej części uzasadnienia rozstrzygnięcia nadzorczego zawarto szczegółowe wyjaśnienia odnośnie nieprawidłowego użycia pojęcia „działki budowlanej” w § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4 uchwały).

Zawierając, w omawianych przepisach, regulacje odnoszące się do podziałów nieruchomości Rada Miejska w Międzyborzu naruszyła tym samym dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykraczając poza zakres delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wkroczyła również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, bowiem to wójt, burmistrz albo prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, czy też nie. O tym, jaka powinna być powierzchnia oraz kąt położenia działki, będzie decydować możliwość zrealizowania, na proponowanej do wydzielenia działce o wskazanym w planie parametrze, określonego planem przeznaczenia terenu oraz możliwość zrealizowania określonych planem warunków zabudowy, co oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym. Wprowadzenie w uchwale zapisów ograniczających podziały nieruchomości powoduje sprzeczność pomiędzy zapisami ustawowymi a aktem prawa miejscowego.

Zwrócić przy tym należy uwagę, iż przepisy gminne, a takim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydane wyłącznie w zakresie obowiązujących przepisów wyższego rzędu (Konstytucja, ustawa, rozporządzenie) i w zakresie upoważnień wyraźnie tam udzielonych organom gminy. Wobec hierarchiczności źródeł prawa, akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być z nimi sprzeczne.

Organ nadzoru pragnie również podkreślić, iż ustawodawca w sposób wyraźny i jednoznaczny wyraził swą intencję, co do określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sposób jasny i wyraźny dokonał również zmian w przedmiotowej ustawie dodając art. 15 ust. 3 pkt 10 (dla procedur rozpoczętych po 21 października 2010 r.) umożliwiając tym samym określenie *minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej*. Gdyby zatem przyjąć, że istnieje przesłanka do określenia zasad podziału nieruchomości rozumianych, jako scalenie i podział nieruchomości, to czemu miałyby służyć zmiana ustawy polegająca na dodaniu możliwości określenia parametru nowo wydzielanej działki budowlanej (o której mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), skoro można byłoby to zrobić w oparciu o przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe zasadne i celowe jest stwierdzenie nieważności § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4 uchwały w odniesieniu do sformułowania „*nowo wydzielanych*”.

Ponadto opierając się m.in. o ww. wyjaśnienia Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz należy wskazać, że w § 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 8 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.

Tymczasem regulacje zawarte w **§ 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4** uchwały nie odnoszą się do działek, lecz działek budowlanych („*ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych*”). Nie są to pojęcia tożsame. Należy bowiem odróżniać pojęcie „działki budowlanej” od pojęcia „działki”, przez które należy rozumieć działkę gruntu. Działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 ustawy 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 dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.). Zgodnie z tą definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając obie definicje legalne należy zauważyć, że nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

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 w **§ 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4** uchwały odniesiono się właśnie do działek budowlanych. Doprowadziło to do niezgodności uchwały z prawem, która może zostać usunięta poprzez stwierdzenie nieważności **§ 15 pkt 5, § 18 pkt 4, § 22 pkt 5, § 23 pkt 4** uchwały we fragmencie „*budowlanych*”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 3 grudnia 2013 r. (sygn. akt II SA/Wr 639/13) wskazał, że ze względu na „(...) *treść art. 2 pkt 12 PlanZagospU oraz art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, (...) nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót - działka budowlana może składać się z kilku działek gruntu. Ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana zatem była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W tym stanie rzeczy podzielić należy stanowisko (...), że § (...) uchwały we fragmencie «budowlanej» naruszają prawo w sposób istotny*”.

Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w ugruntowanym orzecznictwie sądownoadministracyjnym, w tym orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (por. wyrok z dnia 12 czerwca 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 213/18 czy wyrok z dnia 20 czerwca 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 250/18).

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski