



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 października 2022 r.

Poz. 5088

WYROK NR II SA/WR 348/21
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 14 września 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis

Sędziowie:

Sędzia WSA Wojciech Śnieżyński (spr.)

Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn

po rozpoznaniu w Wydziale II w trybie uproszczonym
na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 września 2021 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju

z dnia 12 marca 2021 r. nr XXX/217/21

w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej

stwierdza nieważność § 30 pkt 1 we fragmencie „budowlanych” zaskarżonej uchwały.

Uzasadnienie

Skargą z 24.06.2021 r. Wojewoda Dolnośląski (dalej "skarżący" lub "organ nadzoru") wniósł o stwierdzenie nieważności § 30 pkt 1 we fragmencie: "budowlanych" uchwały Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z 12.03.2021 r., nr XXX/217/21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r., poz. 1581) – dalej także jako "uchwała".

W skardze zarzucono podjęcie § 30 pkt 1 we fragmencie: "budowlanych" z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) – dalej jako "u.p.z.p." oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587) – dalej jako "rozporządzenie", polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia "działki budowlanej" zamiast pojęcia "działki". Wyjaśniono przy tym, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, przy czym 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 (art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w zw. z § 4 pkt 8 rozporządzenia). Tymczasem kwestionowana regulacja odnosi się nie do "działek", lecz do "działek budowlanych". Skarżący zwrócił uwagę, że nie są to pojęcia tożsame, co wynika z zestawienia definicji "działki budowlanej" z art. 2 pkt 12 u.p.z.p. oraz definicji "działki gruntu" określonej w art. 4 pkt 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 121, ze zm.) – dalej jako "u.g.n.". W związku z powyższym, konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały we wnioskowanej części.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska Kudowy-Zdroju (dalej jako "Rada") wniosła o uwzględnienie skargi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga zasługuje na uwzględnienie.

Przepis 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 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Z powyższego wynika, że określone w planie miejscowym parametry scalania i podziału nieruchomości dotyczyć mają "działek". Jakkolwiek pojęcie to nie zostało zdefiniowane w rozporządzeniu czy też przepisach u.p.z.p., to pojęcia tego nie należy na etapie prawodawczym utożsamiać z "działką budowlaną" w rozumieniu art. 2 pkt 12 u.p.z.p., który pod tym pojęciem rozumie nieruchomość gruntową lub działkę 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. Działka budowlana to zatem działka o szczególnym stopniu kwalifikacji, działka posiadająca cechy umożliwiające realizację na niej obiektów budowlanych. Już z tego tylko wynika, że pojęcie to jest węższe do pojęcia "działki" jako takiej. Skarżący definiując "działkę" odwołuje się do definicji legalnej "działki gruntu" z art. 4 pkt 3 u.g.n., co może być o tyle uzasadnione, że postępowanie w sprawie scalania i podziału nieruchomości regulowane jest właśnie przepisami tej ustawy (tak orzekł WSA we Wrocławiu w wyroku z 07.11.2018 r., sygn. akt II SA/Wr 646/18). W myśl tej definicji "działka gruntu" to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Definicja

ta potwierdza wniosek o znacznie szerszym zakresie desygnatów znaczeniowych pojęcia "działki" w porównaniu z zakresem pojęciowym "działki budowlanej".

W konsekwencji należało podzielić stanowisko organu nadzoru, że § 30 pkt 1 uchwały we fragmencie: "budowlanych" narusza prawo w sposób istotny. Ograniczenie się w zaskarżonej uchwale - w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - jedynie do uregulowania parametrów działek budowlanych oznacza, że Rada zrealizowała jedynie część swojej kompetencji do wykonywania władztwa planistycznego na danym terenie.

Biorąc zatem pod uwagę zasadność zarzutów skarżącego 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 w sentencji.