



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 października 2022 r.

Poz. 5090

WYROK NR II SA/WR 125/21
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 21 października 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie następującym:

Przewodniczący:
Sędziowie:

Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis
Sędzia WSA Olga Białek (spr.)
Asesor WSA Marta Pawłowska

po rozpoznaniu w Wydziale II w trybie uproszczonym
na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 października 2021 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 18 września 2020 r. nr XXII/438/2020
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Solna.

- I. stwierdza nieważność § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz § 20 ust. 6 pkt 2 zaskarżonej uchwały;**
II. zasądza od Gminy Kobierzyce na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 18 września 2020 r. Rada Gminy Kobierzyce podjęła uchwałę nr XXII/438/2020 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Solna.

Uchwała ta została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przez Wojewodę Dolnośląskiego działającego w trybie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2021 poz. 1372 dalej jako u.s.g.). Organ nadzoru zaskarżył przedmiotową uchwałę w zakresie części tekstowej określonej w § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz § 20 ust. 6 pkt 2 zarzucając naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm. dalej jako u.p.z.p) poprzez brak określenia obligatoryjnego wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy dla dopuszczonej, w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu 1U, zabudowy mieszkaniowej; naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p w związku z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587) przez określenie obligatoryjnych wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla dopuszczonej w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu 1U zabudowy mieszkaniowej oraz naruszenie art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 1990) w związku z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. polegającym na naruszeniu przepisów odrębnych w zakresie podziału nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych na cele rolne, przez niedopuszczenie wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, Wojewoda wniósł o stwierdzenie nieważności § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz § 20 ust. 6 pkt 2 uchwały.

Na uzasadnienie Wojewoda wskazał, że mocą przedmiotowej uchwały Rada Gminy Kobierzyce w § 18 wprowadziła szczegółowe ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem 1U. W ust. 1 pkt 1 lit. c ustalono przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem jako zabudowa usługowa z zakresu finansów, gastronomii, handlu detalicznego, usług drobnych, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, transportu oraz usługi publiczne. W § 18 ust. 1 pkt 2 uchwały wprowadzono natomiast ustalenia dotyczące przeznaczenia uzupełniającego wskazując, między innymi, że dopuszczalna jest również zabudowa mieszkaniowa (lit. a). Wojewoda podniósł, że realizując ustawowy wymóg określenia parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w § 18 ust. 3 pkt 2 uchwały ustaliła wysokość budynków, natomiast w punkcie 3 wysokość budowli. Podkreślił jednak, że w odniesieniu do wymogu ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy uchwała zawiera ustalenia dotyczące wyłącznie budynków usługowych (§ 18 ust. 3 pkt 2 lit. a), gospodarczych i garaży wolnostojących (§ 18 ust. 3 pkt 2 lit. b), wiat i altan (§ 18 ust. 3 pkt 3 lit. a) oraz pozostałych budowli (§ 18 ust. 3 pkt 3 lit. b). W ustaleniach szczegółowych nie określono natomiast parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla dopuszczonej w planie zabudowy mieszkaniowej przewidzianej jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu oznaczonego jako 1U. W odpowiedzi na zapytanie Wojewody, dotyczące braku powyższego parametru skarżący przytoczył wyjaśnienia Rada Gminy, że zabudowa mieszkaniowa to przeznaczenie uzupełniające podstawowego przeznaczenia terenów, zatem wysokość dla budynków przeznaczenia uzupełniającego jest taka, jak dla budynków przeznaczenia podstawowego. Wojewoda zwrócił uwagę, że z żadnej regulacji przedmiotowego planu miejscowego nie wynika, że postanowienia w zakresie wysokości zabudowy ustalone dla funkcji usługowej, będącej przeznaczeniem podstawowym, mogą mieć zastosowanie również do zabudowy mieszkaniowej. Wywiedziono, że postanowienia planu miejscowego muszą być jednoznaczne, a stosowanie w tym wypadku jakiegokolwiek pozaliteralnej wykładni przepisów prawa w celu doprecyzowania postanowień planu należy uznać za niedopuszczalne. W uzasadnieniu skargi stwierdzono, że brak jest podstaw do przyjęcia, że wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy ustalony dla zabudowy usługowej może mieć zastosowanie również w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Zdaniem autora uzasadnienia, jeśli Rada Gminy wyraźnie rozgraniczyła powyższe przeznaczenia w pozostałych uregulowaniach, przeznaczając inne tereny wprost pod zabudowę mieszkaniową, to w sposób jednoznaczny świadczy to o celowym rozróżnieniu tych przeznaczeń. Skarżący zwraca ponadto uwagę, że każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi określać

maksymalną wysokość zabudowy, o ile oczywiście przewiduje możliwość wznoszenia na danym obszarze obiektów budowlanych. Wojewoda zauważył przy tym, że ustalona w planie miejscowym wysokość budowli (§ 18 ust. 3 pkt 3 uchwały) nie może mieć zastosowania w przypadku sytuowania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ zgodnie z ustawą Prawo budowlane są to pojęcia rozłączne, w szczególności pojęcie budynku nie zawiera się w pojęciu budowli.

Wojewoda wskazał ponadto, że w zaskarżonej uchwale Rada Gminy nie określiła także minimalnej liczby miejsc do parkowania w przypadku sytuowania zabudowy mieszkaniowej, przewidzianej jako przeznaczenie uzupełniające, na terenie 1U. Skarżący zauważył, że w treści § 18 ust. 6 uchwały uregulowano kwestie dotyczące parkowania pojazdów, ale odniesiono je wyłącznie do terenów usług (§ 18 ust. 6 pkt 1). Tymczasem zgodnie z przywołanym już wcześniej art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo, m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. zobowiązuje natomiast do określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uzupełnienie powyższego przepisu stanowi § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia, w myśl którego ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Wskazując na powyższe regulacje organ nadzoru zaznaczył, że ustawodawca stawia wymóg określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania, nie ograniczając go jedynie do przeznaczenia wiodącego w planie. Obowiązkiem Rady Gminy jest zatem określenie miejsc parkingowych dla wszystkich przeznaczeń dopuszczonych dla danego terenu. Skoro zatem dla dopuszczonej na terenie 1U uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej brak jest jednego z obligatoryjnych elementów, to uznać należy, że minimalna ilość miejsc parkingowych nie zostanie zapewniona. W konkluzji tych wywodów Wojewoda podniósł, że brak obligatoryjnych elementów uchwały, tj. wskaźnika maksymalnej wysokości i zabudowy oraz minimalnej ilości miejsc parkingowych, uzasadnia wniosek o stwierdzenie nieważności zapisów uchwały odnoszących się do przeznaczenia uzupełniającego tych terenów.

W dalszej części uzasadnienia, organ nadzoru wskazał, że mocą przedmiotowej uchwały Rada Gminy wprowadziła w § 20, szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1RU/U, dla którego przeznaczenie podstawowe to, m.in. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa. W ust. 6, ustalając wskaźniki kształtowania zabudowy przyjęto, że powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m² (pkt 1). Jednocześnie, zgodnie z § 20 ust. 6 pkt 2 uchwały, w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%. Skarżący podniósł, że zapis ten narusza przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, 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. Co do zasady ustawodawca przewidział, że 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 0,3000ha. Skoro zatem zakwestionowany zapis planu miejscowego dopuszcza pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10% w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o powierzchni 3000 m² i zapis ten nie stanowi wyjątku o którym mowa w ustawie, to pozostaje on w oczywistej sprzeczności z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaakcentowano, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W ocenie organu nadzoru wprowadzone do uchwały postanowienie § 20 ust. 6

pkt 2, stanowi istotne naruszenie przepisów odrębnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy, a tym samym naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co z kolei uzasadnia stwierdzenie nieważności ww. regulacji. Dopuszczenie możliwości pomniejszenia powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%, w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o powierzchni 3000 m² stoi w sprzeczności z przepisem rangi ustawowej. Rada nie miała w tym wypadku kompetencji do wprowadzenia tego rodzaju wyjątku, skoro ustawa o gospodarce nieruchomościami wyraźnie określa ich katalog zamknięty w art. 93 ust. 2a. Naruszenie wskazanego przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadnia zatem stwierdzenie nieważności § 20 ust. 6 pkt 2 uchwały.

W odpowiedzi na skargę organ wykonawczy gminy wniósł o: uwzględnienie skargi w całości. W uzasadnieniu podniesiono, że strona przeciwna uznaje za zasadną argumentację Wojewody Dolnośląskiego dotyczącą zarzutów odnoszących się do § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz § 20 ust. 6 pkt 2.

Skarżący (pismem z dnia 15 kwietnia 2021 r.) złożył wniosek o skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie uproszczonym. W odpowiedzi z dnia 19 maja 2021 r., organ przychylił się do wniosku skarżącego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga rozpoznana została w trybie uproszczonym na podstawie art. 119 pkt 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U z 2019 r. poz. 2325 ze zm. – dalej jak p.p.s.a). Stosownie do tego przepisu sprawa może być rozpoznana w trybie uproszczonym na wniosek strony gdy żadna z pozostałych stron w terminie czternastu dni od zawiadomienia o złożeniu wniosku nie zażąda przeprowadzenia rozprawy. W rozpoznawanej sprawie wniosek o rozpoznanie sprawy w trybie uproszczonym zawarty został w piśmie skarżącego z dnia 15 kwietnia 2021 r. Organ gminy przychylił się do wniosku Wojewody nie żądając przeprowadzenia rozprawy. W tych okolicznościach ziściły się przesłanki do skierowania sprawy na tryb uproszczony.

Kontrola zaskarżonego aktu prawa miejscowego, do której sądy administracyjne uprawnione są na mocy art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych w związku z art. 3 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U z 2019 r. poz. 2325 ze zm. - dalej także jako p.p.s.a), przeprowadzona zgodnie z kryterium legalności, wykazała, że skarga zasługuje na uwzględnienie.

Ocena legalności zaskarżonej przez Wojewodę uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być dokonana z uwzględnieniem regulacji art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który jako przepis szczególny w stosunku do art. 91 ust. 1 u.s.g. określa przesłanki nieważności uchwały podjętej w tym przedmiocie w zakresie węższym niż w przypadku stwierdzenia nieważności uchwał na podstawie art. 91 ust. 1 i ust. 4 u.s.g. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. w jego aktualnym brzmieniu, 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. Z treści tej regulacji jednoznacznie wynika, że ustawodawca rozróżnia pojęcie "zasad sporządzania planu" oraz pojęcie "trybu sporządzania planu". Tryb sporządzania planu odnosi się niewątpliwie do sekwencji czynności podejmowanych przez organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego. Natomiast zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości tego aktu (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zamieszczonych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Nadto, ustawodawca wprowadził przesłankę istotności naruszenia zarówno co do naruszenia zasad, jak i trybu sporządzania planu miejscowego. Tym samym, nie każde naruszenie przepisów w powyższym zakresie będzie skutkowało nieważnością aktu planistycznego, lecz tylko takie, które ma charakter istotny. Zważyć przy tym należy, że ustawodawca zarówno w u.s.g jak i u.p.z.p. nie definiuje istotnego naruszenia prawa ani nie wylicza rodzaju wad uchwał, które należą do istotnego naruszenia prawa. W art. 91 ust. 5 u.s.g. wskazuje jednak, że należy odpowiednio stosować przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Orzecznictwo wskazuje, że . kategorie "istotne" naruszeń

prawa to naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum aktu. Chodzi tu zatem o takie naruszenie prawa, które prowadzi do skutków nieakceptowalnych w demokratycznym państwie prawa. (tak WSA w Lublinie w wyroku z 24 stycznia 2018 r. o sygn. II SA/Lu 881/17, publ.CBOSA), natomiast naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073).

Dokonując oceny zaskarżonej uchwały w kontekście przesłanek określonych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p., Sąd uznał zasadność podniesionych w skardze zarzutów wskazujących, że przy uchwalaniu przedmiotowego planu doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu, co uzasadniało wyeliminowanie tej uchwały w zaskarżonej części.

W § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 – dalej jako rozporządzenie planistyczne) postanowiono, że określając zasady o których stanowi art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. rada gminy ustala wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Jak wskazuje się w orzecznictwie, okoliczność, że w przywołanym przepisie użyto słów "w szczególności" oznacza, że wyliczenie wskaźników nie jest wyczerpujące (por. NSA w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. II OSK 606/15, COBSA, nsa.gov.pl). Tym samym organ planistyczny realizując powyższy obowiązek może posłużyć się także innymi wskaźnikami oprócz wymienionych w tym przepisie, adekwatnymi do specyfiki obiektów oraz przewidzianej dla danego terenu funkcji. Nie oznacza to jednak, że organ w ogóle zwolniony jest z obowiązku stosowania wskaźników wymienionych w przywołanym przepisie, zwłaszcza w odniesieniu do terenów na których przewidziana została funkcja umożliwiająca ich zastosowanie, tak jak funkcja mieszkaniowa czy usługowa.

W stosunku do terenów 1U ze względu na dopuszczone na tych terenach funkcje konieczne było ustalenie liczby miejsc parkingowych przy zastosowaniu wskaźników przewidzianych w rozporządzeniu, które zapewniają zachowanie proporcji pomiędzy przewidzianym w planie sposobem zagospodarowania terenu a jego dostępnością komunikacyjną. Skoro bowiem dopuszczono na nich funkcję m.in. usług publicznych oraz jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową (zabudowę mieszkaniową) to istniała możliwość a jednocześnie konieczność, ustalania liczby miejsc parkingowych nie tylko w stosunku do powierzchni obiektów usługowych – tak jak uczyniono - ale także w stosunku do ilości mieszkań. Bez znaczenia, w ocenie Sądu pozostaje fakt, że zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została jako przeznaczenie uzupełniające. Ta okoliczność nie oznacza bowiem, że odrębna zabudowa mieszkaniowa nie może na tym terenie powstać obok zabudowy usługowej. Należy zatem mieć na uwadze, że wymóg ustalenia w planie miejscowym liczby miejsc parkingowych ma na celu umożliwienie zapewnienia prawidłowej dostępności komunikacyjnej danego terenu. Zgodnie z § 18 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów, a liczbę tych stanowisk należy dostosować do wymagań wynikających z planu miejscowego. Jeżeli zatem zaskarżony plan miejscowy, dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej na terenie 1U w ogóle nie przewiduje jakichkolwiek stanowisk parkingowych, przewidując je tylko dla przeznaczenia podstawowego (usług), to taki sposób wyznaczenia tego wskaźnika nie gwarantuje dostępności komunikacyjnej w zakresie miejsc parkingowych.

W konsekwencji należy zgodzić się z organem nadzoru, że zaniechanie zastosowania dyrektywy wynikającej z przepisu § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia planistycznego w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej dopuszczonej na terenie 1U stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

Tak samo należy odnieść się do zarzutu braku ustalenia parametru urbanistycznego wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w postaci maksymalnej wysokości dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej na terenie

1U jako przeznaczenie uzupełniające. Rada Gminy określiła bowiem jedynie wysokość maksymalnej zabudowy dla budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan oraz dla pozostałych budowli, pomijając zupełnie zabudowę mieszkaniową. Trzeba zatem zwrócić uwagę, że ani przywołany przepis ani żaden przepis rozporządzenia planistycznego nie dają podstaw do przyjęcia, że ustawodawca ograniczył obowiązek określenia omawianego parametru tylko do przeznaczenia wiodącego. W świetle art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p organ planistyczny obowiązany był więc ustalić parametr maksymalnej wysokości zabudowy także dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej jako uzupełniająca. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że jeżeli w planie przewidziane zostały tereny przeznaczone do określonej zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźnik zagospodarowania terenu). Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, które określa się w planie miejscowym. Brak więc któregośkolwiek z powyższych ustaleń, jeżeli miał istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie art. 28 u.p.z.p. skutkujące stwierdzeniem nieważności, gdyż brak ten uniemożliwiać może danego rodzaju zabudowę, pomimo jej dopuszczenia w planie.

Trafnie zatem organ nadzoru zarzucił, że dla omawianego terenu brak było ww. obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 i art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia planistycznego, co prowadzić musiało do stwierdzenia nieważności postanowień § 18 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały odnoszących się do tego terenu.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach istniejących w rozpoznawanej sprawie należy również zaakceptować sformułowany w skardze zarzut przyjęcia przepisu zamieszczonego w § 20 ust. 6 pkt 2 przedmiotowej uchwały z istotnym naruszeniem art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. polegającym na naruszeniu przepisów odrębnych w zakresie podziału nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych na cele rolne, przez dopuszczenie wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Stosownie do wskazanego przepisu ustawy, 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.

Uwzględniając powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że Rada Gminy umieszczając w ustaleniach planu miejscowego postanowienia dopuszczające podział nieruchomości znajdujących się na terenie 1 RU/U (o przeznaczeniu podstawowym na cele rolne obejmującym, między innymi, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych) w sposób niezgodny z przywołanym wyżej przepisem ustawy, przez dopuszczenie w § 20 ust. 6 pkt 2 pomniejszenia wydzielanych działek o 10% w stosunku do powierzchni przyjętej w pkt 1 tego przepisu, dopuściła się istotnego naruszenia prawa. W tym zakresie kontrolowana uchwała pozostaje bowiem w oczywistej i bezpośredniej sprzeczności z art. 93 ust. 2a u.g.n. Mamy więc do czynienia z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co skutkowało musiało stwierdzeniem nieważności zakwestionowanego fragmentu uchwały.

W tym stanie rzeczy Wojewódzki Sąd Administracyjny działając, na podstawie przepisu art. 147 § 1 p.p.s.a. stwierdził nieważność § 18 ust. 1 pkt 2, lit. a oraz § 20 ust. 6 pkt 2 zaskarżonej uchwały (pkt I sentencji wyroku). O kosztach postępowania sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku na podstawie art. 205 § 2 w zw. z art. 200 p.p.s.a.