



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 sierpnia 2021 r.

Poz. 3929

WYROK NR II SA/WR 128/21 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 24 maja 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn

Sędziowie:

Sędzia WSA Olga Białek

Sędzia WSA Wojciech Śnieżyński (spr.)

po rozpoznaniu w Wydziale II
na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 maja 2021 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia 18 października 2020 r. nr XXX/187/20

w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wałbrzyskiej,
Katowickiej i Księcia Bolka I w Kamiennej Górze

**I. stwierdza nieważność § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b we fragmencie „zajmujące do 25 % powierzchni użytkowej
budynków o funkcji podstawowej” zaskarżonej uchwały;**

**II. zasądza od Gminy Kamienna Góra na rzecz strony skarżącej kwotę 480 zł (słownie: czterysta
osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Uzasadnienie

Wojewoda wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę nr XXX/187/20 Rady Miejskiej Kamienna Góra z 18.10.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wałbrzyskiej, Katowickiej i Księcia Bolka I w Kamiennej Górze. Organ nadzoru zaskarżając powyższą uchwałę wniósł o stwierdzenie nieważności § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b we fragmencie „zajmujące do 25 % powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej”, jako podjętego z istotnym naruszeniem art. 3 pkt 2a ustawy z 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm., dalej jako: „u.p.b.”) w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm., dalej jako: „u.p.z.p.”), polegającym na naruszeniu przepisów odrębnych w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W szczegółowych motywach skargi podano, że zgodnie z § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych symbolem MN. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: 2) przeznaczenie uzupełniające: b) biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy i usługi drobne - zajmujące do 25 % powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej. Mając na uwadze, że przeznaczeniem podstawowym dla terenu MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna podcieniowa z usługami w parterach budynków - kamienice mieszkalno-usługowe (§ 26 ust. 1 pkt 1 uchwały) organ nadzoru stwierdził, że treść § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały w zakresie sformułowania "powierzchni użytkowej budynku" odnosi się do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wobec tego organ stwierdził, że ustalenia § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b w powołanym fragmencie pozostają w sprzeczności z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a u.p.b., który to przepis jest odrębnym przepisem w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Z art. 3 pkt 2a u.p.b. wynika, że przez "budynek mieszkalny jednorodzinny", należy rozumieć "budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku". Przepis ten jednoznacznie stanowi, że wielkość lokalu użytkowego wydzielanego w budynku mieszkalnym jednorodzinym, ustala się określając jego powierzchnię całkowitą w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku oraz że może ona wynosić maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku. W przypadku zaskarżonego fragmentu uchwały Rada nie określiła powierzchni całkowitej lokalu użytkowego w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku, lecz ustaliła część usługową lokalu w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku. Ponadto nie wskazała rodzaju powierzchni lokalu użytkowego, co powodować może problemy interpretacyjne, a także wprowadziła odmienną od ustawowej - wartość wielkości powierzchni budynku jednorodzinnego, do której należy odnieść powierzchnię lokalu użytkowego.

W odpowiedzi na skargę Burmistrz oświadczył, że nie wnosi zastrzeżeń w zakresie wykreślenia z § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. uchwały fragmentu odnoszącego się do ograniczenia powierzchni usług dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Rozpoznając skargę na uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Sąd ocenia zgodności takiej 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.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa powszechnie obowiązującego i musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Przepisy gminne mogą być zatem 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. 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, wraz z uzasadnieniem.

Uwzględniając powyższe i mając na względzie zarzuty Wojewody stawiane wobec uchwały Rady Miasta Kamiennej Góry należało stwierdzić, że skarga okazała się zasadna. Objętym treścią skargi przepisem § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, doszło bowiem do naruszenia regulacji ustawowych. Unormowania w zakresie określenia wielkości i rodzaju powierzchni lokali użytkowych lokalizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinny, określa przepis art. 3 pkt 2a u.p.b., zgodnie z którym przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Według zaś § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonym symbolem MN. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: 2) przeznaczenie uzupełniające: b) biura, pracownie artystyczne i projektowe, sklepy i usługi drobne - zajmujące do 25 % powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej. Jak przyjął tutaj Sąd w wyroku z 17.09.2020 r., sygn. akt II SA/Wr 297/20, przepis art. 3 pkt 2a u.p.b. nie daje Radzie umocowania do regulowania powyższej kwestii w odmienny sposób w planie miejscowym. Ustalenia planu powinny być jednoznaczne i zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Należy też podkreślić, że Rada Miasta nie przeczy zarzutom podniesionym przez organ nadzoru.

Uwzględniając powyższe, wniosek o stwierdzenie nieważności § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b we fragmencie "zajmujące do 25 % powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej" zaskarżonej uchwały należało uznać za uzasadniony, ponieważ w uchwale nie określono powierzchni całkowitej lokalu użytkowego w odniesieniu do powierzchni całkowitej budynku, lecz ustalono część usługową lokalu w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku oraz - co także istotne - w treści kwestionowanego przepisu nie wskazano rodzaju powierzchni lokalu użytkowego. Ponadto Rada wprowadziła - odmienną od ustawowej - wartość wielkości powierzchni budynku jednorodzinnego, do której należy odnieść powierzchnię lokalu użytkowego. W pełni zatem podzielając zarzut skargi i przedstawioną argumentację prawną organu nadzoru w powyższym zakresie, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku. Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 200 p.p.s.a.