



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 grudnia 2020 r.

Poz. 6916

Sygn. akt II SA/Lu 281/20



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie

w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Bogusław Wiśniewski (sprawozdawca)
Sędziowie	Sędzia NSA Maria Wieczorek-Zalewska Asesor sądowy Jerzy Parchomiuk
Protokolant	Referent Radosław Dudek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 września 2020 r.

sprawy ze skargi Wojewody Lubelskiego

na uchwałę nr XIV/88/2019 Rady Gminy Sułów z dnia 21 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w Gminie Sułów

stwierdza nieważność uchwały nr XIV/88/2019 Rady Gminy Sułów z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w Gminie Sułów w części dotyczącej § 6 ust. 3 i § 6 ust. 4.

Na oryginale właściwe podpisy; za zgodność z oryginałem.

Sygn. akt II SA/Lu 281/20

Uzasadnienie

Wojewoda Lubelski wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargę na uchwałę Rady Gminy Sułów z dnia 21 listopada 2019 r., Nr XIV/88/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Sułów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 4 grudnia 2019 r. poz. 6828) żądając stwierdzenia nieważności jej § 6 ust. 3 i § 6 ust. 4, która jego zdaniem została podjęta z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z treścią § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia planu miejscowego 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. Prócz parametrów wymaganych wymienionymi przepisami w uchwale Nr XIV/88/2019 postanowiono dodatkowo, że dopuszcza się wydzielenie - w wyniku scalenia i podziału nieruchomości — nowych działek dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego (§ 6 ust. 3 uchwały). W § 6 ust. 4 wskazano minimalne parametry (powierzchnia działki, szerokość frontu działki, kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego) działek uzyskanych dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu w wyniku scalenia i podziału nieruchomości. Zdaniem Wojewody przedmiot unormowania § 6 ust. 3 i 4 nie stanowi elementu procedury scalania i podziału, o którym mowa w art. 101 i dalszych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Celem unormowanej tam procedury scalania i podziału jest poprawa warunków przyszłego zagospodarowania poprzez stworzenie racjonalnej struktury obszarowej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Scalanie i podział, o których mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosuje się wówczas, gdy nadmierne rozdrobnienie działek i niekorzystne ich ukształtowanie uniemożliwia zagospodarowanie ich w sposób przewidziany w planie miejscowym. Aby nadmiernie rozdrobnione i niekorzystnie ukształtowane działki można było racjonalnie wykorzystać zgodnie z planem miejscowym muszą one być najpierw scalone, a później na nowo podzielone na działki gruntu. O scalaniu i podziale decyduje władca rada gminy w drodze uchwały (art. 102 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Efektem uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości jest stworzenie najkorzystniejszej konfiguracji przestrzenno-powierzchniowej dla zagospodarowania tych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. W wyniku scalania i podziału powstają działki gruntu o parametrach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Jednym z prawnie określonych elementów możliwości zagospodarowania nieruchomości jest ich dostęp do drogi publicznej, który musi być zagwarantowany już w chwili określania kształtu działek gruntu tworzonych w ramach scalenia i podziału, jako najmniejszych jednostek powierzchni gruntu nadających się do zabudowy, a które staną się w przyszłości odrębnymi nieruchomościami. Utworzenie układu dróg służących obsłudze komunikacyjnej obszaru poddanego scaleniu i podziałowi polega na ich geodezyjnym wydzieleniu z tego obszaru i przejęciu na rzecz odpowiednio: gminy, powiatu, samorządu województwa lub Skarbu Państwa. Nie ulega więc wątpliwości, że w ramach scalenia i podziału wydzielane są działki gruntu tylko pod drogi publiczne i pod poszerzenie takich dróg, ponieważ tylko pod taki charakter dróg (cele publiczne) dotychczasowy właściciel i użytkownik wieczysty może utracić swoje prawo do tej części swojej nieruchomości, i to w dodatku z mocy samego prawa. Nie wydziela się zatem działek gruntu pod drogi wewnętrzne, chyba że działki te pozostaną własnością dotychczasowego właściciela lub pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu wieczystym i ich wydzielenie będzie zgodne z takim przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. Wydzielanie działek gruntu pod drogi publiczne i pod poszerzenie istniejących dotychczas takich dróg w obszarze scalenia i podziału nieruchomości dotyczy tych terenów, które zostały przeznaczone na takie cele w planie miejscowym. Jako cel publiczny drogi te muszą być bowiem określone w planie miejscowym, a scalenie i podział dokonywany jest właśnie na podstawie ustaleń tego planu. W ten sposób ustalenia planu miejscowego przekładane są na konkretną konfigurację działek gruntu wydzielanych w ramach scalenia i podziału nieruchomości w zakresie układu komunikacyjnego. Wydzielenie działek gruntu pod układ komunikacyjny determinuje następnie konfigurację i powierzchnię pozostałej części obszaru scalenia i podziału dla utworzenia normatywnych działek do zabudowy na podstawowe cele inwestycyjne przewidziane w planie miejscowym. Wydzieleniu podlegają więc działki gruntu pod nowe drogi publiczne tylko w granicach takiego przeznaczenia określonego w planie miejscowym. Również pod poszerzenie istniejących dróg publicznych wydzielane są działki gruntu w granicach linii rozgraniczających tych dróg określonych w planie miejscowym.

Zagadnienie wydzielania w procedurze scalania i podziału działek pod drogi reguluje art. 105 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wynika z niego, że wydzielenie dróg jest obligatoryjnym elementem kształtowania racjonalnej struktury obszarowej danego terenu w procedurze scalania i podziału nieruchomości. Wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tej procedury muszą być zgodne z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie miejscowym. Dotyczy to również dróg, w liniach rozgraniczających określonych planem. W ocenie organu nadzoru bezzasadne jest zamieszczanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułów parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg. Zarówno parametry dróg jak również ich przebieg określony jest w ustaleniach szczegółowych planu i brak jest podstaw prawnych do regulowania tych kwestii w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 105 ustawy o gospodarce nieruchomościami w procedurze scalania i podziału, będą wydzielane działki gruntu pod nowe drogi, jednakże

parametry tych działek będą zmienne i ustalane indywidualnie w zależności od potrzeb zaistniałych w konkretnym przypadku.

Wydzielenie działek gruntu pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących prowadzi do pomniejszenia powierzchni nieruchomości dotychczas posiadanych przez właścicieli czy też użytkowników wieczystych, a więc z tego powodu ustawodawca statuuje zasadę, że pomniejszenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem, w porównaniu do powierzchni działek wydzielonych pod nowe drogi czy poszerzenia istniejących. Skoro więc art. 105 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi o pomniejszeniu o powierzchnię niezbędną do wydzielenia lub poszerzenia dróg i pomniejszeniu proporcjonalnym do powierzchni wszystkich nieruchomości oraz do ogólnej powierzchni dróg, to w uchwale o scaleniu i podziale powinno zostać wykazane, że pomniejszenia działek dokonano oraz, że nastąpiło to na wydzielenia lub poszerzenie dróg w niezbędnym zakresie oraz że zachowane zostały proporcje co do powierzchni ogólnej nieruchomości i dróg.

Elementu procedury scalania i podziału nie stanowi również dokonywanie wyłącznie podziału działek na cele infrastruktury technicznej, tj. dla realizacji sieci uzbrojenia terenu. W takiej sytuacji mają zastosowanie przepisy zawarte w Rozdziale I. Podziały nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które w art. 96 ust. 1 zastrzegają decyzję w sprawie podziału nieruchomości dla wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zatem, w takich przypadkach to nie rada gminy, ale wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest organem właściwym do dokonania podziału nieruchomości.

W odpowiedzi na skargę Rada Gminy Sułów reprezentowana przez Wójta Gminy Sułów wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej.

Odpowiadając na zarzuty skargi podniesiono, że wypełniając obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projektu planu miejscowego w rozdziale 5 zaskarżonej uchwały, w tym w kwestionowanym § 6 ust. 3 i 4 określił szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Stosownie do wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, określonych w § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. Wszystkie z wymienionych powyżej parametrów zostały określone zaskarżonym § 6 ust. 4 uchwały. Ustalenie parametrów dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, powstałych z działek wydzielonych w toku scalania i podziału nieruchomości, jest nie tylko wypełnieniem obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 8, ale także jest podyktowane potrzebą zapewniania możliwości ewentualnego przekształcenia niekorzystnie ukształtowanych nieruchomości w celu ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Nie można wykluczyć zatem konieczności wydzielenia, w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, drogi wewnętrznej, która nie zostanie przejęta przez podmioty publiczne, czy nieruchomości dla sieci uzbrojenia terenu. Jak wynika z treści art. 105 ust. 4 u.g.n., przepisy art. 105 ust. 1, 2 i 2a u.g.n. dotyczą tylko wydzielenia działek pod drogi publiczne. Nie wydziela się w ramach postępowania w sprawie scalania i podziału nieruchomości działek pod drogi wewnętrzne, chyba że działki te pozostaną własnością dotychczasowego właściciela lub pozostaną w użytkowaniu wieczystym dotychczasowego użytkownika wieczystego, a ich wydzielenie zgodne będzie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Z tego też względu, w przedmiotowej uchwale zarówno dopuszczono wydzielenie dróg wewnętrznych, jak i określono parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 106 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Gmina jest zobowiązana do wybudowania na gruntach objętych uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisu art. 104 ust. 2 pkt 6. Koszty wybudowania tych urządzeń nie mogą obciążać uczestników postępowania, chyba że na mocy zawartego z gminą porozumienia strony postanowią inaczej.” Nie można zatem wykluczyć potrzeby wydzielenia w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym, odrębnych działek dla sieci uzbrojenia terenu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie zważył, co następuje:

Zarzut Wojewody naruszenia przez § 6 ust. 3 i ust. 4 zaskarżonej uchwały art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) ma przekonujące uzasadnienie. Zgodnie z powołanym przepisem w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W miarę potrzeb w planie określa się też granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (art. 15 ust. 3 pkt 1 cytowanej ustawy). Poza tym – w myśl art. 22 ustawy, jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Uzupełnieniem art. 15 ust. 2 pkt 8 jest przepis § 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) zgodnie z którym w miejscowym planie obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem poprzez 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. Przepis ten nakazuje więc określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Przypomnieć należy, że stosownie do art. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749 ze zm.) celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Istotą scalania i podziału jest doprowadzenie do możliwości realizacji zapisów planu jak i do powstania najbardziej optymalnej struktury obszarowej, która pozwoli na wykorzystanie terenów według ich przeznaczenia określonego w planie. Scalanie i podział, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosuje się zatem wówczas, gdy nadmierne rozdrobnienie działek i niekorzystne ich ukształtowanie uniemożliwia zagospodarowanie ich w sposób przewidziany w planie miejscowym. Aby nadmiernie rozdrobnione i niekorzystnie ukształtowane działki można było racjonalnie wykorzystać zgodnie z planem miejscowym muszą one być najpierw scalone, a później na nowo podzielone na działki gruntu. Scalanie i podział dotyczyć więc może dużego obszaru, na którym znajdują się nieruchomości, których właściciele mają niekiedy sprzeczne interesy, a nawet nie są zainteresowani udziałem w scalaniu i podziale. Z tego powodu ustawodawca przewidział możliwość przymuszenia właścicieli nieruchomości do poddania się tej procedurze. O scalaniu i podziale decyduje władczo rada gminy w drodze uchwały (art. 102 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i taką uchwałę może podjąć nawet wbrew wszystkim właścicielom (użytkownikom wieczystym) nieruchomości, jeżeli nieruchomości mające być objęte scalaniem i podziałem są położone na obszarze wcześniej określonym w planie miejscowym (art. 102 ust. 2 część pierwsza ustawy o gospodarce nieruchomościami) albo wbrew części właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości, gdy właściciele (użytkownicy wieczystych) posiadający ponad 50% powierzchni nieruchomości wystąpią z wnioskiem o scalenie i podział (art. 102 ust. 2 część druga ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zakres zmian własnościowych, będących skutkiem scalenia i następnie podziału nieruchomości, powoduje konieczność szczegółowego uregulowania procedury scalania i podziału, skutków tych czynności i dodatkowych obowiązków gminy oraz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości. Jednakże nie zmienia to istoty tego postępowania, która polega na tym, że chodzi o uzyskanie działek gruntu, które umożliwią realizację funkcji (przeznaczenia) terenu określonej w planie miejscowym. Sprzeczny z tym celem jest zapis § 6 ust. 3 zaskarżonej uchwały dopuszczający wydzielanie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nowych działek dla dojazdów i dróg oraz sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Zaznaczyć trzeba, że w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości nie jest bowiem dopuszczalne kształtowanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem. Celem scalania i podziału nieruchomości unormowanego w art. 101 – 108 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest tworzenie czy rozwój sieci komunikacyjnej. Kwestie te uregulowane są przez art. 15 ust. 2 pkt. 1 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z § 4 pkt 9 lit. a) wspomnianego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., zgodnie z którym miejscowy plan obligatoryjnie normuje przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny przeznaczone pod system komunikacyjny i infrastrukturę techniczną oraz ich zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określając układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Wydzielanie działek pod dojeżdża, dojazdy i drogi oraz sieci uzbrojenia terenu dotyczyć może jedynie tych terenów, które zostały przeznaczone na takie cele w planie miejscowym. Dojeżdża, dojazdy i drogi oraz działki pod sieci uzbrojenia terenu muszą być bowiem określone w planie miejscowym, a scalenie i podział dokonywany jest właśnie na podstawie ustaleń tego planu. Ponadto przepis

ten umożliwiając w wyniku scalania i podziału wydzielenie nowych działek dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym nawet niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, umożliwia zmianę przeznaczenia i sposobu zagospodarowania każdej jednej działki z obszaru objętego planem niezależnie od jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wynikającego z unormowań planu. Jak była już zaś mowa o tym wyżej procedura scalania i podziału nieruchomości z art. 101 – 108 u.g.n. odbywa się z uwzględnieniem przeznaczenia objętego nią obszaru określonego w planie miejscowym. Służy ona bowiem osiągnięciu celu w postaci stworzenia takiego stanu przestrzenno-powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym. Zatem to plan miejscowy decyduje o sposobie zagospodarowania nieruchomości a nie procedura jej scalania i podziału. Przyjęcie odmiennego założenia godzi w istotę i cel uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym jest ustanowienie lokalnego prawnego porządku planistycznego, który będzie kompleksowo określał przeznaczenie całości lub części terenu gminy oraz sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy. Pozostawienie zatem w obrocie prawnym unormowania § 6 ust. 3 umożliwiającego przeznaczenie części działki na inny cel, niż wynika z planu, pozbawi plan cechy przewidywalności przeznaczenia objętych nim obszarów i sposoby ich zagospodarowania oraz użytkowania. To zaś wpłynie będzie na sposób zagospodarowania i użytkowania działek sąsiednich. Skutkiem tego nie będzie znany i przewidywalny wpływ przeznaczenia terenów na przeznaczenie i użytkowanie innych terenów, których dotyczy plan. Ustawodawca zobowiązując w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy organ uchwałodawczy gminy do zamieszczenia w miejscowym planie unormowań dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie miał zatem na celu wprowadzenie do planu miejscowego unormowania umożliwiającego obejście innych unormowań dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania objętych planem nieruchomości. Skoro zaś § 6 ust. 3 takie możliwości daje (wyznaczenia układu komunikacyjnego i sieci uzbrojenia terenu ponad to co w tym zakresie wynika z planu miejscowego oraz możliwość zagospodarowania działek jako dojeżdżia, dojazdy i drogi oraz sieci uzbrojenia terenu mimo, iż przeznaczenie takie nie wynika z miejscowego planu) i nie realizuje przy tym celu scalania i podziału nieruchomości to stwierdzić należy, że w sposób istotny narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy.

W konsekwencji również w sposób istotny zasadę sporządzania planu miejscowego unormowaną w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy w zw. z § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza również § 6 ust. 4 zaskarżonej uchwały normujący warunki minimalne, które winna spełniać działka uzyskiwana w wyniku scalania i podziału dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu. Stanowi, że jej minimalna powierzchnia powinna wynosić - 1 m², minimalna szerokość jej frontu powinna wynosić - 1 m zaś kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego to minimum 10°. Jak już wskazano w myśl § 4 pkt 8 rozporządzenia 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zamieszczenie których w miejscowym planie nakazuje art. 15 ust. 2 pkt 8, nie dotyczą działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod dojeżdżia, dojazdy i drogi oraz sieci uzbrojenia terenu nie przewidziane w miejscowym planie. Jak była już bowiem o tym mowa ich powstanie w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości unormowanej w art. 101 – 108 ustawy o gospodarce nieruchomościami . sprzeczne jest z celem tej procedury i zarazem godzi w cel uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym miejscowy plan nie powinien normować ich parametrów wymaganych paragrafem 4 pkt 8 rozporządzenia. Przepis ten ma bowiem zastosowanie do tych działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości unormowanego w art. 101 – 108 których powstanie zgodne jest z unormowaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro natomiast § 6 ust. 4 zaskarżonej uchwały normuje parametry działek, które nie mogą powstać w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości unormowanej w tych przepisach to tym samym w sposób istotny narusza zasadę sporządzania miejscowego planu unormowaną w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tej sytuacji organ trafnie uznał, że wspomniane normy planu stanowią istotne naruszenie zasad tworzenia planu, uzasadniające stwierdzenie ich nieważności. W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi

kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń. Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 11 września 2008 r. II OSK 215/08; i 25 maja 2009r. II OSK 1778/08 publ. W CBOSA).

Mając na względzie powyższe na podstawie art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.) należało stwierdzić nieważność § 6 ust. 3 oraz § 6 ust. 4 zaskarżonej uchwały.

Na oryginale właściwe podpisy; za zgodność z oryginałem.