

Sygn. akt VII SA/Wa 62/23



**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 maja 2023 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie  
w składzie następującym:

**Przewodniczący:** sędzia WSA Joanna Gierak-Podsiadły  
**Sędziowie:** sędzia WSA Tomasz Janeczko (spr.)  
sędzia WSA Izabela Ostrowska  
**Protokolant:** starszy sekretarz sądowy Artur Dobrowolski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 maja 2023 r.  
sprawy ze skargi Roberta Markowskiego  
na uchwałę Rady Gminy Lubowidz  
z dnia 26 kwietnia 2018 r. nr 310/LVI/2018  
w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w odniesieniu do części działki nr  
ew. 68/1, z obrębu 0009 Kipichy, dla której uchwała ta wyznacza teren  
oznaczony symbolem 11R.

Wyrok/Postanowienie jest prawomocny(e)  
od dnia 17 sierpnia 2023 r.

Podpis sędziego/referenta sądownego



Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem

Tomasz Bilewski

referent



## UZASADNIENIE

Rada Gminy Lubowidz (dalej: „rada gminy”, „Rada”, „organ”) podjęła w dniu 26 kwietnia 2018 r. uchwałę nr 310/LVI/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: „zaskarżona uchwała” lub „Plan”), części miejscowości Kipichy, gmina Lubowidz.

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. r. poz. 1875 ze zm., dalej: „u.s.g.”), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm., dalej: „u.p.z.p.”), w związku z uchwałą nr 171/XXX/2016 Rady Gminy Lubowidz z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kipichy.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na powyższą uchwałę złożył Robert Markowski (dalej: „skarżący”) wnosząc o stwierdzenie jej nieważności.

Zdaniem skarżącego, w wyniku ustaleń Planu, co do działek o nr ew. 68/1 i 133 doszło do naruszenia jego prawa własności na skutek ich „okrojania”, co prowadzi do ograniczenia rozwoju i funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Postanowienia zaskarżonej uchwały nie uwzględniają istnienia na działce o nr ew. 68/1 płyty obornikowej wraz ze zbiornikiem na gnojowicę, na które to budowle skarżący uzyskał pozwolenie na budowę, decyzją Starosty Żuromińskiego nr 211/2006, a następnie zgodę na użytkowanie wydaną przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Żurominie z 22 grudnia 2007 r. W Planie płyta ta znajduje się na terenach rolnych (uprzednio były to tereny zabudowy zagrodowej). Ponadto skarżący w odniesieniu do działki o nr 133 posiada decyzję na budowę wagi samochodowej z najazdami, wydaną przed uchwaleniem Planu (decyzja nr 56/2017). Działka ta została okrojona z dwu stron i skarżący nie może się na niej pobudować. Zdaniem skarżącego, Gmina naruszyła art. 8 k.p.a., art. 36 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778). Skarżący podniósł wątpliwości co do przeprowadzenia prognozy skutków finansowych i ekonomicznych w związku z wprowadzeniem planu (art. 17 pkt 5 u.p.z.p.).

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie.

Odnosząc się do zarzutów skargi wskazał, że:

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

- płyta obornikowa znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 17 MR - teren zabudowy zagrodowej a nie na terenach rolniczych. Plan dopuszcza jej rozbudowę;

- działka nr ew. 133 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową na terenie oznaczonym symbolem 18 RM. Działka ta jest niezabudowana i od strony drogi znajduje się poza terenem zabudowy. Kwestię odległości w jakiej mogą być sytuowane obiekty budowlane od dróg reguluje ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Dla dróg powiatowych odległości te wynoszą minimum 8 m na terenie zabudowy i 20 m poza tym terenem. Dla dróg gminnych odległości te wynoszą 6 m i 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Dlatego ustalona linia zabudowy została ustalona w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Taka sama odległość została przewidziana na działkach sąsiednich.

Ponadto organ zaznaczył, że prognoza skutków finansowych została uchwalona zgodnie z art. 17 pkt 5 u.p.z.p. i znajduje się w dokumentacji planistycznej.

W trakcie postępowania skarżący złożył do akt:

1. mapę inwentaryzacyjną budynku przyjętą do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Żurominie P1437.2014.344 z dnia 9 kwietnia 2014 r. Na mapie tej uwidoczniła jest na działce o nr ew. 68 m.in. płyta obornikowa. Na terenach oznaczonych Br/RV (skala 1:500);
2. wypis z rejestru gruntów, z którego wynika że działka 68/1 stanowi grunty rolne zabudowane Br-RV o pow. 0,57 ha, lasy o pow. 0,58 ha, grunty orne RV o pow. 0,47 ha, i RVI o pow. 0,04. Działka o nr ew. 133, to grunty oznaczone Lzr-RVI (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych o pow. 0,905 ha.
3. kartotekę budynków (dokument z 2018 r.), z której wynika, że na działce 68/1 znajduje się budynek mieszkalny z 1976 r., budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa i budynek inwentarskie w gospodarstwie rolnym z 1972 r. i 2006 r., budynek składowy, budynki produkcyjne i usługowe dla rolnictwa i budynek inwentarski z 2008 r. i 2014 r. z 1995 r, 1980 r,

- KW nr PL2M/00002318/5 dt. m.in. działek o nr ew. 133 i 68/1 potwierdzające prawo własność skarżącego,

- decyzję Starosty Żuromińskiego z 18 lipca 2006 r. nr 211/2006 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę płyty gnojowej wraz ze zbiornikiem na gnojówkę na działce nr 68, wraz z mapą powykonawczą w skali 1:500 z 2007 r (k. 77 akt adm.),

- decyzję Wójta Gminy Lubowidz z dnia 28 czerwca 2017 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wagi samochodowej na działce 133, z której

### sygn. akt VII SA/Wa 62/23

wynika że linią zabudowy wyznaczono w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej i 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (k 82 i 83 akt sąd.).

Wyrokiem z 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w pkt I stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w odniesieniu do: 1. działki nr ew. 133 z obrębu 0009 Kipichy; 2. części działki nr ew. 68/1 z obrębu 0009 Kipichy poczynszczy od granicy działki nr ew. 68/1 z działką nr ew. 69 przebiegającą następnie po granicy terenów 11 R i 17 RM w kierunku południowym a następnie wzdłuż granicy działek o nr ew. 68/1 i nr ew. 69 do granicy terenów 11R i 17 RM - tworząc prostokąt; w pkt II oddalił skargę w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu wyroku Sąd przytoczył stanowisko skarżącego, według którego, ustalenia zaskarżonej uchwały naruszają jego prawo własności i prawo rozwoju gospodarczego gospodarstwa rolnego poprzez uniemożliwienie jego rozbudowy w szczególności płyty gnojownej oraz działki 133 z uwagi na wyznaczoną linię zabudowy. Sporne jest między stronami w którym miejscu (na jakiej działce ewidencyjnej) położona jest płyta. W zakresie działki nr ew. 133 natomiast skarżący wskazuje na brak możliwości zabudowy z uwagi na wyznaczoną zbyt odległą do drogi powiatowej linię zabudowy.

Następnie wskazał, że linia ta została wyznaczona w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej (działka nr ew. 188), a organ na poparcie zasadności wyznaczenia tej linii wskazał, że została ona wyznaczona zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych i jest taka sama na działkach sąsiednich. Odległość 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej wynika z faktu, że pozostaje ona na terenie niezabudowanym.

Ponadto Sąd pierwszej instancji zauważył, że jak wynika z rysunku Planu, rzeczywiście linia zabudowy na działce o nr ew. 133 (przy drodze powiatowej) jest tożsama z linią na działkach sąsiednich. Fakt, że wydana została dla tej działki decyzja o warunkach zabudowy dla wagi samochodowej nie oznacza, że gmina przy ustalaniu Planu jest tą decyzją związana. Związanie to dotyczy wyłącznie decyzji o pozwoleniu na budowę - co wynika z art. 65 ust. 2 u.p.z.p. W sytuacji, w której wydana decyzja o warunkach zabudowy jest inna niż postanowienia nowego planu - zgodnie z tym przepisem stwierdza się wygaśnięcie tego rodzaju decyzji. Czyni to niezasadnymi zarzuty skargi co do konieczności wzięcia pod uwagę wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wagi samochodowej.

Odnosząc się natomiast do zarzutów dotyczących zbyt szeroko ustalonej linii zabudowy Sąd podkreślił, że organ przekroczył w tym zakresie władztwo planistyczne. Jak niejednokrotnie wskazywał NSA, sytuowanie obiektów budowlanych przy drogach musi uwzględniać wymogi art. 43 ustawy o drogach publicznych a rada gminy nie ma kompetencji do modyfikowania tych parametrów. Podane w tym przepisie odległości są jednak minimalne.

Wskazał, że działka o nr ew. 133 leży przy drodze 1 KDG (droga publiczna główna - działka o nr ew. 188) i w odniesieniu do niej wyznaczono linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni, natomiast w odniesieniu do drugiej z dróg (jednostka terenowa 1 KDD - droga publiczna dojazdowa, działka nr ew. 148) - linia ta została wyznaczona w odległości 6 m od krawędzi jezdni.

Z art. 43 ustawy o drogach publicznych wynika, że dla dróg ogólnodostępnych w terenie zabudowanym (tu mamy do czynienia z takim terenem - 16 RM - usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze powinno nastąpić w zależności od rodzaju drogi w odległościach dla dróg ogólnodostępnych od 6 do 10 m. Ponieważ droga 1KDG jest drogą powiatową, o jakiej mowa w art. 43 Lp. 3 b, linia ta powinna być usytuowana w odległości nie mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Z nieznanых powodów organ planistyczny wyznaczał tę linię w odległości 20 m. Nie uzasadnia tego znajdująca się na tym terenie zabudowa.

Poza tym z ustaleń zaskarżonej uchwały wynika, że teren całej działki nr ew. 133 jest to teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową a nie jak twierdzi organ niezabudowany. Przy ustalaniu odległości od drogi bierze się pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w Planie, a nie to czy na datę uchwalania planu dana nieruchomość jest zabudowana czy też nie, tak jak to uczynił organ. Tego rodzaju argument użyty przez Gminę, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie przekonuje o zasadności ustalenia linii zabudowy w odległości 20 m, a więc takiej jak dla drogi ekspresowej (art. 43 ust. 1 Lp. 2). Ustalenie linii zabudowy w odległości 20 m nastąpiło sprzecznie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych. Nie uwzględnia także interesów właścicielskich skarżącego, który na tym terenie prowadzi gospodarstwo rolne i zamierza je rozwijać poprzez zabudowę. Nie budzi natomiast (choć tego strona nie podnosiła w skardze) ustalenie linii zabudowy w odległości 6 m do drogi 1 KDD – jako zgodne z art. 43 ust. 1 Lp 3c ustawy o drogach publicznych.

Z tych względów Sąd uznał, że istnieją podstawy do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki o nr ew. 133, gdyż organ w sposób wadliwy ustalił linię zabudowy od strony drogi powiatowej czym ograniczył możliwości

**sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

zagospodarowania działki skarżącego w sposób nieuzasadniony i nie wskazał z jakich innych powodów (natury ogólnej lub wynikających z interesu publicznego) konieczne stało się takie ograniczenie.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów skargi Sąd uznał go również za zasadny. Zauważył, że ze złożonych przez skarżącego dokumentów w postaci mapy inwentaryzacyjnej budynku przyjętej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Żurominie z dnia 9 kwietnia 2014 r. na której uwidocziona jest na działce nr ew. 68 m. in. płyta gnojowna, wypisu z rejestru gruntów, z którego wynika, że działka o nr ew. 68/1 powstała z działki o nr ew. 68, stanowi grunty rolne zabudowane Br-RV o pow. 0,57 ha, lasy o pow. 0,58 ha, grunty rolne RV o pow. 0,47 ha, i RVI o pow. 0,04, decyzji Starosty Żuromińskiego z dnia 18 lipca 2006 r. nr 211/2006 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę płyty gnojownej wraz ze zbiornikiem na gnojówkę na działce nr 68, wraz z mapą powykonawczą z 2007 r (k. 77 akt adm.), mapy z 2017 r. przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego wynika, że płyta ta znajduje się w całości na działce 68/1 na terenach na użytku Br-RV, co potwierdza analiza załącznika graficznego Planu na którym widać (przerywana linia = granice użytków gruntowych).

Sąd uznał, że płyta ta została pobudowana legalnie na działce 68 (przed jej podziałem). W sytuacji, w której w wyniku podjętych czynności związanych z podziałem działki 68, doszło do jej podzielenia na 3 działki ewidencyjne, nie sposób uznać, że podział ten nastąpił bez uwzględnienia położenia tego urządzenia gdyż doprowadziłoby to do sytuacji, w której obiekt ten znajdowałby się na 2 działkach ewidencyjnych, co w świetle zasad podziałów jest niemożliwe. Z zaskarżonej uchwały jednak wynika, że działka nr ew. 68/1 (powstała w wyniku podziału) w części przeznaczona jest pod tereny do zabudowy zagrodowej, a w części pod uprawy rolne. Ukształtowanie zabudowy na działce 68/1 wskazuje, że płyta ta położona jest w części na terenach BrV, w prostej linii od zabudowań od strony północnej. Z Planu wynika, że część użytków Br nie zostało objętych przeznaczenie pod zabudowę zagrodową ale pod uprawy rolne. Mimo, że studium, z którym Plan musi być zgodny dla tych terenów przewiduje zabudowę zagrodową. Z rysunku Planu nie wynika aby płyta była położona wyłącznie na terenie działki 68/1 w części przeznaczonej pod zabudowę zagrodową.

W ocenie Sądu, nie zasługują na aprobatę wywody organu, że płyta nawet jeżeli leży na terenach rolnych to możliwa jest jej rozbudowa, czy remont. Wbrew wywodom organu z zaskarżonej uchwały wynika, że w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 11R (tereny rolnicze) - nie dopuszcza się zabudowy, a jedynie uprawy rolne

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

(rozdział 3 § 4 pkt 6). Dopuszcza się jedynie budowę i przebudowę sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z tym nie ma możliwości sytuowania ani przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

Jak wynika z kolei z ustaleń Studium (strona 6 - synteza załącznik nr 1 część III) dla terenów zabudowy zagrodowej obejmującej obszary zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych studium przewiduje kontynuację i uzupełnienie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych. Dla terenów rolnych natomiast (str. 6 j.w.) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych które będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Porównanie wypisu ze studium (kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy) z rysunkiem Planu wskazują, że teren, na którym położona jest działka 68/1 (w części) przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową i na odcinku przeznaczonym pod tę zabudowę (linia północ – południe) tworzy linię ciągłą a nie, jest to wynika z Planu, linię z licznymi załamaniem w tym załamaniem na odcinku pomiędzy działką o nr ew. 67 a 69. Oczywiście Studium jest sporządzone w zupełnie innej skali, niż Plan, to jednak rysunki obu aktów w zakresie przeznaczenia nieruchomości dokumenty te nie pokrywają się. Oznacza to, w ocenie Sądu, że organ planistyczny w odniesieniu do części działki 68/1 we wskazanym w wyroku zakresie, nie uwzględnił zapisów Studium gdyż nie przeznaczył tego terenu pod zabudowę zagrodową - co stanowi o naruszeniu przez organ art. 20 ust. 1 u.p.z.p., a w konsekwencji konieczność stwierdzenia jego nieważności w tej części.

Mimo zobowiązania Sądu do przedstawienia wypisu ze Studium dla działek objętych skargą (68/1 i 133) organ odmówił wykonania tej czynności przesyłając jedynie wydruk Studium czym utrudnił - choć nie uniemożliwił, ocenę treści Planu w świetle postanowień Studium.

Powyższe, w ocenie Sądu I instancji prowadzi do następujących wniosków:

- płyta została posadowiona na gruntach oznaczonych Br-RV które w części w Planie znalazły się na terenie przeznaczonym wyłącznie do upraw rolniczych;
- postanowienia Planu wykluczają jakąkolwiek zabudowę lub remont istniejących budowli na terenach R;
- postanowienia Planu nie uwzględniają położenia płyty gnojowej na terenach przeznaczonych do zabudowy zagrodowej;
- usytuowanie płyty w jakiegokolwiek części na terenach rolnych ogranicza prawo własności skarżącego poprzez uniemożliwienie mu jej remontu czy przebudowy.

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

W związku z tym, w ocenie Sądu, organ planistyczny naruszył art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. w zw. z art. 140 K.c. poprzez pozbawienie skarżącego możliwości przebudowy na działce 68/1 istniejącego obiektu budowlanego. Nadto ustalenia Planu są sprzeczne w części ze Studium (w wyżej wskazanym zakresie).

Podsumowując Sąd stwierdził, że Rada Gminy Lubowidz, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wzięła pod uwagę wszystkich aspektów i interesów właściciela nieruchomości objętej w/w planem. W sposób nienależyty ustaliła stan faktyczny w tym z naruszeniem ustaleń Studium, którymi była związana. Naruszenie to ma charakter istotny.

Za niezasadne Sąd uznał natomiast pozostałe zarzuty, tj. zarzut dotyczący sporządzenia prognozy skutków ekonomicznych Planu; art. 36 u.p.z.p. oraz zarzut dotyczący naruszenia przez organ przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniosła Gmina Lubowidz, zaskarżając go w części, tj. w pkt I.

Zaskarżonej uchwale zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 138 p.p.s.a. w zw. z art. 141 § 4 p.p.s.a. poprzez brak zawarcia w pkt I. sentencji wydanego orzeczenia wskazania, których przepisów miejscowego planu zagospodarowania nieważność stwierdzono oraz zawarcie w pkt I. ust. 2 orzeczenia rozstrzygnięcia zawierającego określenie części działki o nr ew. 68/1 w sposób nieczytelny i braku wyjaśnienia tego określenia w uzasadnieniu wyroku.

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 134 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym poprzez rozpoznanie sprawy poza jej granicami w zakresie w jakim Sąd stwierdził w pkt 1 ust. 1 nieważność całości zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki 133;

3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 46 ust. 1 pkt 3 b ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068) oraz § 4 ust 1 rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na uznaniu, że linia zabudowy dla działki o nr 133 może mieć inny przebieg niż linia zabudowy jaka została wyznaczona dla działek poprzednich.

Mając na uwadze tak sformułowane zarzuty, na podstawie art. 185 § 1 p.p.s.a., skarżąca kasacyjnie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w części, tj. w

**sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

zakresie pkt I. oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie.

Naczelny Sąd Administracyjny (dalej: „NSA”, „Sąd II instancji”) wyrokiem z dnia 8 grudnia 2022 r. uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18 w pkt I.2 i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oddalił skargę kasacyjną w pozostałym zakresie, tj. co do punktu I.1 zaskarżonego wyroku oraz odstąpił od zasądzenia zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego w całości.

W uzasadnieniu wyroku podkreślił, że zasadny jest, w odniesieniu do punktu I.2 zaskarżonego wyroku, zarzut naruszenia art. 138 p.p.s.a. w związku z art. 141 § 4 p.p.s.a.

Sentencja i uzasadnienie wyroku uwzględniającego skargę na uchwałę w przedmiocie planu miejscowego nie mogą zawierać sformułowań budzących wątpliwości co do zakresu rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 147 § 1 p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

Według art. 13 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (w dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji: Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 ze zm.), w wojewódzkim dzienniku urzędowym ogłasza się: wyroki sądu administracyjnego uwzględniające skargi na akty prawa miejscowego stanowionego przez: wojewodę i organy administracji niezespoleonej, organ samorządu województwa, organ powiatu i organ gminy.

Natomiast na podstawie art. 13 pkt 2 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych, w wojewódzkim dzienniku urzędowym ogłasza się akty prawa miejscowego stanowione przez sejmik województwa, organ powiatu oraz organ gminy. Zgodnie z art. 14 ust. 8 u.p.z.p., plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Według NSA, stwierdzenie wyrokiem sądu administracyjnego nieważności planu miejscowego w części oznacza, że w obrocie prawnym pozostaje część unormowań planu miejscowego, zaś w zakresie wynikającym z wyroku, część unormowań jest wyeliminowana z obrotu prawnego.

Wyrok sądu administracyjnego jest, co do zasady, czynnością procesową, a więc czynnością z zakresu stosowania prawa, ale wyrok uwzględniający skargę na akt prawa

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

miejscowego bezpośrednio wpływa na zakres powszechnego obowiązywania tego aktu normatywnego.

Postulat precyzji odnoszący się do treści wyroku wynika więc nie tylko z prawa stron do uzyskania jasnej wypowiedzi co do zgłoszonego żądania, które to prawo jest jednym z aspektów prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). W sprawie ze skargi na uchwałę w przedmiocie planu miejscowego chodzi także o sprostanie konstytucyjnym wymogom pewności prawa oraz określoności przepisów prawa, które są przejawami zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP).

Wymóg precyzji orzeczenia sądu odnoszącego się do uchwały w przedmiocie planu miejscowego jest tym bardziej pożądanym, że plan miejscowy zawiera część tekstową i graficzną (art. 15 ust. 1 i art. 16 u.p.z.p.). Nadto, materia unormowań planu z samej istoty powoduje, że część tekstowa zawiera szereg przepisów prawnych regulujących status prawny terenów (art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p.), przy czym uchwała zawiera ustalenia odnoszące się do całego terenu planu, jak i ustalenia odnoszące się do poszczególnych jednostek planistycznych. W odniesieniu do tych jednostek obowiązują zaś ustalenia zawarte w szeregu normach określających przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

Ponadto Sąd II instancji podniósł, że stwierdzenie nieważności planu miejscowego w części może dotyczyć poszczególnych ustaleń (norm tekstu planu lub określonych ustaleń przybierających formę graficzną). Częściowa ingerencja sądu może polegać także na pozbawieniu mocy wiążącej wszystkich ustaleń odnoszących się do określonego terenu objętego planem miejscowym. Są to kwestie uwarunkowane indywidualnymi okolicznościami sprawy. Niezależnie od przyjętej w danej sprawie metody ingerencji, sąd administracyjny, podobnie jak organ nadzoru, co do zasady powinien wykazać sprzeczność postanowień badanej uchwały z prawem, wyjaśniając sens przepisów, które, w jego ocenie, zostały naruszone (por. wyrok NSA z dnia 18 kwietnia 2000 r., sygn. akt III SA 397/00, ONSA 2001/3/117; wyrok NSA z dnia 2 lutego 2016 r., sygn. akt II OSK 2857/15; wyrok NSA z dnia 20 lipca 2021 r., sygn. akt II OSK 2961/18).

Podkreślił, że rozstrzygnięcie sądu administracyjnego zawarte jest w sentencji, która ma formę pisemną (art. 138 p.p.s.a. i art. 137 § 1 p.p.s.a.). Uwaga ta ma znaczenie w niniejszej sprawie, w której stwierdzenie nieważności Planu miejscowego w części, oparte zostało na kryterium terytorialnym, bez wskazania naruszonych przepisów tekstu Planu. W takim przypadku rozstrzygnięcie powinno być

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

wyartykułowane w sposób pozwalający na precyzyjne odczytanie skutków wyroku dla obowiązywania części tekstowej i graficznej planu miejscowego.

W ocenie NSA, w skardze kasacyjnej trafnie podniesiono, że sentencja zaskarżonego wyroku w punkcie I.2 nie wskazuje precyzyjnie części działki nr 68/1, w odniesieniu do której Sąd pierwszej instancji stwierdził nieważność ustaleń Planu.

Nie można wykluczyć, jak wyżej zasygnalizowano, że takie „terytorialne” orzeczenie sądu, oznaczające stwierdzenie nieważności wszystkich ustaleń Planu, wpływających na status prawny określonego terenu (w tym przypadku działki nr 68/1), poczynając od przeznaczenia terenu, byłoby jasne, i precyzyjnie określałoby relację tego rozstrzygnięcia wyroku w odniesieniu do pozostających dotychczas w obrocie ustaleń Planu.

Ponadto Sąd II instancji podkreślił, że sentencja punktu I.2 zaskarżonego wyroku nie określa jasno przedmiotowego terenu części działki nr 68/1. Nie został wskazany punkt początkowy boku czworokąta, o którym mowa w tym rozstrzygnięciu. Jak wynika z wrysu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, granica między działkami nr ew. 68/1 z działką nr ew. 69, wskazana jako początek tej figury geometrycznej jest odcinkiem. Na południe od tej granicy działek nr 68/1 i 69 jest działka nr 69. Nie wiadomo, w którym punkcie następuje „powrót” do granicy działek nr 68/1 i 69 i w którym punkcie granicy działek nr 68/1 i 69, położonym na granicy terenów 11R i 17RM następuje „zamknięcie” ostatniego boku czworokąta. W tej sytuacji, odtworzenie sposobu rozumowania Sądu pierwszej instancji nie jest możliwe.

Wątpliwości w tym zakresie nie usuwa uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że „organ planistyczny w odniesieniu do części działki 68/1 we wskazanym w wyroku zakresie nie uwzględnił zapisów Studium, gdyż nie przeznaczył tego terenu pod zabudowę zagrodową”. Abstrahując od zasadności tezy o niezgodności Planu ze Studium, skonstatować można, że w uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji, określając teren dotknięty uchybieniem powołał się na wyrok. Jak zaś powyżej wskazano, w sentencji wyroku obszar ten (część działki nr 68/1) nie został jasno opisany.

Zdaniem NSA, przedwczesna jest w tej sytuacji ocena, czy na razie niesprecyzowany obszar działki nr 68/1, na którym usytuowana jest płyta obornikowa (określana na mapie inwentaryzacyjnej przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Żurominie jako „płyta gnojowna”), powinien być uznany za tę część działki, w odniesieniu do której nieważne są wszystkie ustalenia Planu zawarte w uchwale. Już teraz jednak możliwe jest wskazanie, że zasadniczy spór

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

w tej mierze dotyczy tych ustaleń Planu, które określają przeznaczenie terenu (R, czy MR). Jest przy tym oczywiste, że wyrok Sądu wskazujący na nieważność określonych przepisów tekstu Planu i stosownej części graficznej Planu, w razie przyjęcia, iż mamy do czynienia z przekroczeniem władztwa planistycznego w zakresie przeznaczenia terenu, na którym usytuowana jest płyta obornikowa, byłby bardziej precyzyjny od orzeczenia posługującego się jedynie kryterium terytorialnym.

Sąd II instancji wskazał, że nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 134 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 101 u.s.g. poprzez rozpoznanie sprawy poza jej granicami w zakresie w jakim Sąd stwierdził w pkt I.1 nieważność całości zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 133.

W myśl art. 134 § 1 p.p.s.a., sąd rozstrzyga w granicach danej sprawy nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi. Co do zasady, Sąd administracyjny, w myśl wskazanej normy art. 134 § 1 p.p.s.a., nie może orzekać z urzędu w przedmiocie ważności niezaskarżonej części uchwały w przedmiocie planu miejscowego. Jednak w okolicznościach określonej sprawy nie można wykluczyć stwierdzenia nieważności niewskazanych bezpośrednio ustaleń planu miejscowego, jeśli zakres ten jest nieodłączną konsekwencją zarzutów i wniosków skargi.

W niniejszej sprawie jednak, niezależnie od powyższego zastrzeżenia, w ocenie NSA zauważyć należy wyraźne twierdzenia skarżącego Roberta Markowskiego, zawarte w skardze, wskazujące na to, że zakwestionował w odniesieniu do działki nr 133 całość uchwały. Stwierdził m.in., że „Na działkach nr 68/1 i nr 133 Rada Gminy Lubowidz powoduje ograniczenie rozwoju i dalszego funkcjonowania mojego gospodarstwa rolnego”.

NSA podkreślił również, że Sąd pierwszej instancji orzekł w granicach skargi zakreślonych przez skarżącego jego interesem prawnym wynikającym z tytułu prawnego do działki nr 133. Ponadto, skarżący Robert Markowski podnosił zarzut nieprawidłowego ustalenia linii zabudowy, ale wiązał ten zarzut z brakiem możliwości zabudowy działki, mimo tego, że działka została zaliczona do jednostki planistycznej 18RM (tereny zabudowy zagrodowej).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że linia zabudowy od drogi powiatowej 1KDG powinna przyjmować jako punkt wyjścia unormowanie art. 43 ust. 1 L.p. 3 lit. b ustawy o drogach publicznych. W skardze kasacyjnej nie podważono tego ustalenia. Nie ponowiono zawartej w odpowiedzi na skargę tezy, według której, „działka nr 133 jest niezabudowana i od strony drogi powiatowej znajduje się poza terenem zabudowy”.

## **sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

Jest niewątpliwe, że działka ta nie jest zabudowana. Jest także oczywiste, jakkolwiek nie ma to przesądającego znaczenia w świetle unormowań art. 43 ust. 1 o drogach publicznych, że została w Planie przeznaczona pod zabudowę zagrodową.

Sąd II instancji podkreślił, że należy opowiedzieć się za poglądem, według którego, pojęcie terenu zabudowy ma charakter odrębny w stosunku do pojęcia obszaru zabudowanego oraz jego treść powinna być ustalana nie tylko w oparciu o akty planowania przestrzennego, lecz na podstawie jego cech, w szczególności rzeczywistych funkcji i sposobu zagospodarowania na zasadach miejskich. Innymi słowy, ocena, czy teren, na którym sytuowany jest obiekt budowlany przy określonej drodze, odznacza się takimi cechami, musi być dokonywana w każdym konkretnym przypadku z wykorzystaniem materiału dowodowego, jaki ten sposób zagospodarowania obrazuje (patrz: wyrok NSA z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. akt II OSK 2715/18).

Zaznaczył również, że nie kwestionując uprawnień Gminy do przyjęcia linii zabudowy według uznania wynikającego z władztwa planistycznego, podkreślić należy że Gmina, działając w granicach tego władztwa, jest związana odległościami minimalnymi, o których mowa w art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

Wobec bezspornych ustaleń o położeniu działki nr 133 w pobliżu istniejącej zabudowy oraz jej przeznaczeniu w Planie na teren zabudowy zagrodowej, lokalizacja przez Gminę linii zabudowy w odległości 20 m od drogi 1KDG, powinno być wyczerpująco w postępowaniu sądowym uzasadnione. Odległość minimalna dla drogi powiatowej wynosi w terenie zabudowy 8 m, zaś wskazana odległość 20 m odpowiada przecież odległości 20 m wymaganej dla obszaru poza terenem zabudowy.

Zdaniem NSA, nie jest wykluczone, uwzględniając położenie działki nr 133 w pobliżu rozwidlenia dwóch dróg (powiatowej i gminnej), a także wymagania ładu przestrzennego oraz inne uwarunkowania wynikające z art. 1 ust. 2 u.p.z.p., że sporne usytuowanie linii zabudowy, naruszające interes prawny skarżącego, będzie się mieściło w granicach władztwa planistycznego.

### **Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 137 z późn. zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej, a kontrola ta sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie

## sygn. akt VII SA/Wa 62/23

stanowią inaczej. W myśl art. 134 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 329, dalej: „p.p.s.a.”), sąd administracyjny rozstrzyga w granicach danej sprawy, nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Zgodnie z art. 147 § 1 p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. W myśl art. 151 p.p.s.a. Sąd oddala skargę jeżeli jest ona bezzasadna.

Podstawę prawną wniesienia skargi na uchwałę rady gminy stanowił w niniejszej sprawie art. 101 u.s.g., zgodnie z którym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Wyjaśnić należy, że naruszenie interesu prawnego w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g., oznacza istnienie związku pomiędzy sferą indywidualnych praw i obowiązków skarżącego, wynikających z norm prawa materialnego, a zaskarżoną uchwałą (por. wyrok NSA z 29 lipca 2016 r., II OSK 2859/14, wszystkie powołane orzeczenia publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Naruszenie interesu prawnego składającego skargę w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. musi mieć przy tym charakter bezpośredni, zindywidualizowany, obiektywny i realny. Uchwała, czy też konkretne jej postanowienia, muszą więc naruszać rzeczywiście istniejący w dacie podejmowania uchwały interes prawny skarżącego.

Zdaniem Sądu skarżący wykazał, że posiada interes prawny w zaskarżeniu uchwały gdyż jest właścicielem działek o nr ew. 133 i 68/1, które objęte są ustaleniami zaskarżonego Planu, co nie było kwestionowane zarówno przez Sąd poprzednio rozpoznający sprawę jak też przez Naczelną Sąd Administracyjny rozpoznający skargę kasacyjną organu.

Stwierdzenie naruszenia interesu prawnego stanowiące warunek konieczny rozpatrzenia skargi, nie zawsze prowadzi do jej uwzględnienia na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a.

## **sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

Rozpoznając skargę sąd ocenia bowiem, czy wraz z naruszeniem interesu prawnego doszło do naruszenia obiektywnego porządku prawnego i w zależności od tego skarga może, ale nie musi, być uwzględniona.

Uwzględnienie skargi na plan miejscowy, następuje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego, jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego.

Niniejsza sprawa była na skutek skargi kasacyjnej rady gminy przedmiotem rozpoznania Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem 8 grudnia 2022 r. uchylił we wspomnianym już zakresie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18 i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, zastosowanie znajduje więc art. 190 p.p.s.a. stanowiący, że wojewódzki sąd administracyjny, któremu sprawę przekazano, pozostaje związany wykładnią prawa dokonaną przez Naczelną Sąd Administracyjny.

Przypomnieć zatem należy, że NSA podzielił słuszność rozstrzygnięcia zawartego w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18 w odniesieniu do działki o nr 133 z obrębu Kipichy, zatem przedmiotem kontroli Sądu, jest obecnie tylko kwestia przekroczenia granic władztwa planistycznego w odniesieniu do działki o nr 68/1.

W odniesieniu do tej działki, NSA nie przesądzając o słuszności rozstrzygnięcia Sądu wojewódzkiego uznał, że sentencja zaskarżonego wyroku, nie wskazuje precyzyjnie części działki w odniesieniu do której Sąd pierwszej instancji stwierdził nieważność ustaleń planu.

Sąd ponownie rozpoznający sprawę w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18, że w odniesieniu do działki o nr ewid 68/1, interes prawny skarżącego wynikający z przysługującego mu prawa własności tej działki został naruszony.

Wskazać należy, że przepisy u.p.z.p., nakazują uwzględnienie w procesie planistycznym prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.)

Istotą konstytucyjnie chronionego prawa własności nieruchomości gruntowej jest korzystanie z niej oraz eksploataowanie, w tym także prawo do jej zabudowy.

Zgodnie orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego naruszenie istoty prawa własności może mieć miejsce w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość rozporządzania rzeczą albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania nią (wyroki: z 25 maja 1999 r., SK 9/98, LexisNexis nr 347306, OTK 1999, nr4, poz 78; z 12 stycznia 1999 r., P 2/98, LexisNexis nr 2233162, OTK 1999, nr 1, poz 2). K. Buczyński [w:] J. Dziedzic-Bukowska, J. Jaworski, P. Sosnowski, K. Buczyński, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LexisNexis 2014, art. 1.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 października 2022 r., II OSK 1518/21, przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności. Nie oznacza to jednak, że ustalenia planu nie mogą w żaden sposób wkraczać w sferę praw podmiotowych właściciela nieruchomości. Art. 6 ust. 1 u.p.z.p. stanowi wprost, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Oczywiście, kształtowanie wykonywania prawa własności, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego. Ograniczenie w korzystaniu z własności nieruchomości może wynikać z ochrony innych wartości wysoko cenionych, określonych w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Poza tym należy wziąć pod uwagę i to, że obowiązek uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności nie dotyczy jedynie prawa własności inwestora, ale również prawa własności innych podmiotów, w tym właścicieli nieruchomości położonych w pobliżu nieruchomości inwestora.

Wadliwe byłoby natomiast ograniczenie tego prawa w ramach sytuacji opisywanej jako nadużycie przez gminę władztwa planistycznego, będącej skutkiem wprowadzenia ograniczeń nieproporcjonalnych lub niezasadnych, wynikających z niewłaściwego wyważenia proporcji pomiędzy interesem publicznym, a prywatnym.

### **sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

Tymczasem w niniejszej sprawie, organ nie wykazał by żądane przez skarżącego stwierdzenie nieważności kwestionowanego zapisu planu, stało w sprzeczności z innymi chronionymi wartościami lub by naruszało interes innych podmiotów. Wskazać należy, że prawo własności może być ograniczone tylko ze względu na ważne wartości mocniej chronione - tzw. zasada hierarchiczności wartości chronionych przez prawo.

W rozpoznawanej sprawie organ nie wskazał na tego rodzaju nadrzędne do interesu prawnego skarżącego wartości.

Dlatego zgodzić się należy ze skarżącym, że ustalenia planu naruszają jego prawo własności i prawo rozwoju gospodarczego prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego poprzez uniemożliwienie rozbudowy płyty obornikowej zlokalizowanej na działce o nr 68/1.

Istota sporu w niniejszej sprawie, sprowadza się natomiast do miejsca położenia przedmiotowej płyty.

Zdaniem organu, przedmiotowa płyta ze zbiornikiem na gnojowicę, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 17 RM, w odniesieniu do którego plan dopuszcza rozbudowę.

Zdaniem Sądu, z powyższym stwierdzeniem organu, nie można się zgodzić. Sąd podziela bowiem ocenę Sądu wojewódzkiego poprzednio rozpoznającego sprawę, że z rysunku Planu nie wynika aby płyta była położona wyłącznie na terenie działki 68/1 w części przeznaczonej pod zabudowę zagrodową.

Sąd wojewódzki wskazał, że ze złożonych przez skarżącego dokumentów wynika, że przedmiotowa płyta, znajduje się w całości na działce 68/1 na terenach użytku Br-RV, co potwierdza analiza załącznika graficznego Planu na którym widnieje przerywana linia oznaczająca granice użytków gruntowych.

Wskazać należy, że w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 11 R (tereny rolnicze) – nie dopuszcza się zabudowy a jedynie uprawy rolne (§ 4 pkt 6 Planu).

W odniesieniu do tego terenu, plan w § 3 pkt 10 lit. b, dopuszcza jedynie budowę i przebudowę sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**sygn. akt VII SA/Wa 62/23**

Zgodnie z zapisami planu, nie ma zatem możliwości lokalizowania na terenie oznaczonym symbolem 11 R nowej zabudowy. Nie ma również możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych.

Sąd wojewódzki zasadnie ustalił w oparciu o przedłożone przez skarżącego dokumenty, że przedmiotowa płyta, została zrealizowana na podstawie decyzji Starosty Żuromińskiego nr 211/2006 r. i została zrealizowana w 2017 r. przed uchwaleniem planu, co potwierdza mapa z 2017 r. przyjęta do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ planistyczny naruszył zatem art. 1 ust. 2 pkt 7 p.z.p. w zw. z art. 140 kodeksu cywilnego. Mimo bowiem informacji o istnieniu przedmiotowej płyty uchwalił plan, zgodnie z którym część tej istniejącej płyty, jest zlokalizowana na o symbolu 11 R. Na terenie tym natomiast zgodnie z planem, nie jest możliwe lokalizowanie obiektów budowlanych, ich przebudowa oraz rozbudowa.

Odnosząc się do argumentacji Sądu wojewódzkiego zawartej wyrażonej w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18, należy dojść do wniosku, że Sąd stwierdził nieważność planu w odniesieniu do wskazanego w wyroku prostokąta, który wyznacza obręb przedmiotowej płyty ale ograniczony tylko do tej jej części, która znajduje się na terenie objętym symbolem 11 R.

Nie kwestionując oceny Sądu wojewódzkiego odnośnie do przekroczenia przez organ władztwa planistycznego, Sąd obecnie rozpoznający sprawę, ocenił, że tak precyzyjne wyznaczenie położenia przedmiotowej płyty, jak to uczynił Sąd wojewódzki w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt IV SA/Wa 2335/18, nie jest możliwe.

Położenia płyty nie można ustalić poprzez porównanie części graficznej planu ze znajdującą się w aktach mapą inwentaryzacyjną budynku. Można jedynie domyślać się, że górna część płyty oznaczona na mapie powykonawczej z inwentaryzacji płyty gnojowej wraz ze zbiornikiem na gnojówkę (k. 77 akt sądowych), jest położona w większej części na terenie oznaczonym symbolem 17 RM, zaś jej druga część opisana jako „płyta gnojowa”, w całości leży na terenie oznaczonym symbolem 11 R, ale ustalenia takie z uwagi na brak możliwości precyzyjnego naniesienia obrysu przedmiotowej płyty na rysunek planu, jak już wskazano, pozostają w sferze domysłów.

Dlatego zdaniem Sądu nie jest uzasadnione i jest trudne do zweryfikowania wskazanie w jakiej części plan ten unieważniono w odniesieniu do działki o nr 68/1 w taki sposób, w jaki uczynił to Sąd wojewódzki poprzednio rozpoznający sprawę. Nie jest też uzasadnione ograniczenie stwierdzenia nieważności planu jedynie w odniesieniu do tej części działki oznaczonej symbolem 11 R, na której przypuszczalnie znajduje się fragment przedmiotowej płyty.

Skoro objęcie w zaskarżonym planie części działki, na której znajduje się fragment płyty symbolem 11 R, ogranicza jak już wskazano prawo własności skarżącego, to zasadnym będzie stwierdzenie nieważności kwestionowanego planu w odniesieniu do tej części działki o nr ewid 68/1, dla której wyznacza on teren oznaczony symbolem 11 R.

Niewątpliwie bowiem na terenie oznaczonym tym symbolem, znajduje się częściowo przedmiotowa płyta ( choć nie jest możliwe określenie precyzyjnego jej położenia), która z uwagi na zapis planu, nie może na tym terenie funkcjonować. Wykluczona jest także w myśl zapisów planu, jej przebudowa lub rozbudowa.

Zasadnym jest zatem stwierdzenie, nieważności planu w odniesieniu do tej części działki 68/1, dla której plan mimo istnienia części płyty przewidział objęcie je symbolem 11R. Organ w istotny sposób naruszył przepisy nie uwzględniając powyższych uwarunkowań w odniesieniu do tej działki.

Jednocześnie zdaniem Sądu stwierdzenie nieważności zaskarżonego planu poprzez wskazanie jego ustaleń przybierających formę graficzną, czyni zbędnym wskazywanie naruszonych przepisów zawartych w jego części tekstowej. Ponadto unieważnienie zapisów części tekstowej w taki sposób aby ograniczało się wyłącznie do przedmiotowej działki, nie jest w ocenie Sądu możliwe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w odniesieniu do działki skarżącego na podstawie art. 147 §1 p.p.s.a. orzekł, jak w sentencji.



Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem

**Tomasz Bilewski**

*Tomasz Bilewski*  
referent