



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 września 2026 r.

Poz. 4139

WYROK NR II SA/WR 563/24
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 28 stycznia 2025 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Adam Habuda
Sędziowie:	Sędzia NSA Halina Filipowicz – Kremis
Asesor	Malwina Jaworska-Wołyński (spr.)
Protokolant	referent Wiktoria Sojka-Ratajczyk

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 28 stycznia 2025 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 stycznia 2024 r. nr LXII/589/24

w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława
Chrobrego w Trzebnicy

I. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w całości;

II. zasądza od Gminy Trzebnica na rzecz strony skarżącej kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski, działając jako organ nadzoru, złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 stycznia 2024 r. (nr LXII/589/24) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława Chrobrego w Trzebnicy i wniósł o stwierdzenie jej nieważności w całości i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Zarzucił podjęcie jej § 1 pkt 3 w zakresie regulacji dotyczącej terenu 1 MW-U z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej u.p.z.p.), polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego przez nieokreślenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy dla terenu 1 MW-U.

Motywuując zasadność wywiedzionej skargi Wojewoda w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że do przedmiotowej uchwały nie mają zastosowanie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Przepis ten stanowi, że do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. przed dniem 24 września 2023 r. Tymczasem w niniejszej sprawie Burmistrz Gminy Trzebnica wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu kwestionowanego planu miejscowego pismem z dnia 16 sierpnia 2023 r. (data nadania 18 sierpnia 2023 r).

Do kwestionowanej uchwały ma natomiast zastosowanie przepis art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, który stanowi, że przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym – w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Dalej Wojewoda wskazał, że przeprowadzona ocena zgodności z prawem zaskarżonej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., prowadzi do wniosku, że Rada Miejska w Trzebnicy, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. W tym kontekście Wojewoda wskazał, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Uszczegółowieniem tego przepisu jest § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że ustalenia te powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Zdaniem Wojewody, określenie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy należy do jednych z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Ustalenia w powyższym zakresie wpływają na wartość nieruchomości. Należą również do jednych z bardziej konfliktogennych ustaleń planu i budzą najczęściej emocji wśród właścicieli nieruchomości. Dlatego też, brak powyższych elementów w planie miejscowym lub ustalenie ich w sposób niejednoznaczny, z zasady wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.

Dalej Wojewoda wskazał, że zgodnie z § 1 pkt 1 zaskarżonej uchwały teren oznaczony symbolem 1MW-U przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług, a zatem ustalenie dla tego terenu parametru maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej było obligatoryjne. Niniejszego jednak zabrakło w zaskarżonej uchwale.

Wojewoda nie uznał złożonych w toku postępowania nadzorczego wyjaśnień Przewodniczącego Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 maja 2024 r., w których wskazał, że „przedmiotowa uchwała dotyczy zmiany uchwały nr XXVIII/300/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 października 2012 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława Chrobrego w Trzebnicy (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2013 r., poz. 2172) i została sporządzona jako nowelizacja uchwały z roku 2012 a nie nowy plan, która to uchwała (z 2012 r.) dla żadnego z terenów nie zawiera ustaleń w zakresie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy. Wprowadzenie ustaleń, w tym zakresie, wyłącznie dla jednej działki zaburzyłoby spójność całego planu w momencie ogłoszenia tekstu jednolitego takiego planu”.

W kontekście powyższego Wojewoda wskazał, że skoro plan dopuszcza realizację obiektów budowlanych, w tym kubaturowych, to powinien on zawierać ustalenia przewidziane w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Uzasadniają to okoliczności faktyczne związane z przeznaczeniem terenu pod zabudowę. W konsekwencji, pominięcie w treści kwestionowanego planu wskazanych, obligatoryjnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, stanowi istotne naruszenie prawa.

Na koniec, Wojewoda wskazał, że jakkolwiek w sprawie doszło do naruszenie prawa przez § 1 pkt 3 uchwały, to jednak wnosi on o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości, ze względu na fakt, że teren 1MW-U, którego dotyczą kwestionowane postanowienia jest jedynym przedmiotem uchwały.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska w Trzebnicy wniosła o jej oddalenie w całości wywodząc, że przystępując do zmiany obowiązującego planu, organ miał na uwadze tylko i wyłącznie teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, jako funkcji uzupełniającej. Zmiana ta podyktowana była potrzebą zmiany zapisów jedynie w zakresie wysokości istniejącego budynku w celu umożliwienia zakończenia procesu administracyjno-budowlanego dotyczącego jego przebudowy, tj. w trakcie inwestycji zaszła konieczność podniesienia konstrukcji dachu istniejącego budynku z uwagi na obowiązujące przepisy, co nie było możliwe ze względu na zapisy obowiązującego planu.

Organ wskazał, że zarówno ustalona w zmianie planu dla terenu 1MW-U powierzchnia zabudowy, jak i wysokość zabudowy sankcjonują jedynie istniejący sposób zagospodarowania i nie będą skutkowały zwiększeniem intensywności zabudowy w granicach zmiany planu. W tych okolicznościach, w ocenie organu, brak ustalenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy nie stanowi istotnego naruszenia zasad sporządzania planu i nie ma istotnego wpływu na treść zmiany planu.

Nadto, na uwagę zasługuje również fakt, że w zmienianym planie dla żadnego z terenów nie ma ustaleń w zakresie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie wyłącznie dla jednej działki zaburzyłoby spójność całego planu w momencie ogłoszenia tekstu jednolitego.

W piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2024 r. pełnomocnik skarżącego podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, a nadto wskazał, że z odpowiedzi na skargę, wynika, że zmiana planu związana jest ze zwiększeniem wysokości zabudowy. Zwiększenie zaś wysokości budynku może mieć wpływ na intensywność zabudowy, gdyż przez pojęcie to należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce, a więc budynków już istniejących oraz tych, których realizacja możliwa jest w przyszłości. Równocześnie do określenia intensywności zabudowy brana jest suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce.

Na rozprawie wyznaczonej na dzień 28 stycznia 2024 r. pełnomocnik organu wyjaśnił, że w uwarunkowaniach sprawy brak określenia parametru maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy nie powinien być traktowany jako istotne naruszenie prawa, a wręcz przeciwnie pozwoli na dostosowanie planu do warunków miejscowych. Pełnomocnik wskazał również na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego o sygn. akt II OSK 684/17, który jego zdaniem przemawia na stanowiskiem gminy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1267) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem.

Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej oraz na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne

niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 p.p.s.a.).

Po myśli 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 szczególnie wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W rozpoznawanej sprawie, ze względu na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uwzględnić musiał również regulację szczególnie zawartą w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. zgodnie, z którą nieważność aktu powoduje także naruszanie zasad sporządzania planu miejscowego lub istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Zgodnie bowiem z art. 27 u.p.z.p. zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Przywołany art. 28 ust. 1 u.p.z.p. ustanawia zatem dwie podstawowe przesłanki zgodności uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prawem. Pierwszą z nich – materialnoprawną – należy wiązać z zawartością planu miejscowego (część tekstowa, graficzna i załączniki), przyjętymi w nim ustaleniami, a także standardami dokumentacji planistycznej. Natomiast druga przesłanka ma charakter formalnoprawny i odnosi się do sekwencji czynności rady gminy poczynając od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na jego uchwaleniu (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2348/12, CBOSA). Zaznaczyć też należy, że 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.

Uwzględniając powyższe i mając na względzie zarzut Wojewody Dolnośląskiego wobec zaskarżonej uchwały, wskazać należy, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Obligatoryjność elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. oznacza, że plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w powołanym przepisie, tylko gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń (por. wyrok NSA z dnia 20 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1993/14, CBOSA). Zatem pominięcie określonych elementów dla danego terenu, wymienionych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., w tym wyszczególnionych w pkt 6 musi być obiektywnie uzasadnione.

Jak trafnie przyjmuje się w orzecznictwie, przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. należy interpretować w ten sposób, że jeżeli w planie przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to obowiązkowo należy określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (por. wyrok NSA z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 704/17, CBOSA). Zwłaszcza – jak zauważył NSA, w przywołanym również przez pełnomocnika organu, wyroku z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 684/17 - określenie maksymalnego wskaźnika zabudowy ma istotne znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego i brak takiego wskaźnika w miejscowym planie uznać należałoby za istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu. Dysponent nieruchomości zazwyczaj jest bowiem zainteresowany, by nieruchomość mogła być zabudowana jak najintensywniej. Brak maksymalnego wskaźnika zabudowy mógłby prowadzić do nadmiernej zabudowy nieruchomości. Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy ma mniejsze znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego. Zasadnym jest założenie, że dysponent nieruchomości dążąc do jej racjonalnego zagospodarowania będzie zmierzał do zabudowania jej obiektem budowlanym o powierzchni pozwalającej na racjonalne korzystanie z takiego obiektu. Stąd też brak określenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie może być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu.

Tymczasem w realiach badanej sprawy organ nie określił ani minimalnej ani maksymalnej intensywności zabudowy.

W niniejszej sprawie, dokonując - zaskarżoną uchwałą - zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława Chrobrego w Trzebnicy - wyszczególniono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U. Jako jego przeznaczenie podstawowe wskazano: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i teren usług z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki. Natomiast jako przeznaczenie uzupełniające wprowadzono teren zieleni naturalnej i teren zieleni urządzonej. Odpowiednio określono też linię zabudowy, wysokość budynków, geometrię dachu, powierzchnię zabudowy, powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Zaniechano już jednak określenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, chociaż obowiązek określenia tego parametru wynika wprost z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., a sama zmiana planu podyktowana była potrzebą korekty ustaleń obowiązującego planu w zakresie wysokości zabudowy dla niniejszego terenu, na co też wprost wskazano w uzasadnieniu sporządzonym do zaskarżonej uchwały. Zwiększenie wysokości zabudowy może zaś mieć wpływ na intensywność zabudowy przez, którą należy rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Wobec powyższego nieuzasadnione było odstępianie od ustalenia wskazanego w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. obligatoryjnego wskaźnika w postaci przede wszystkim maksymalnej intensywności zabudowy.

Skoro bowiem plan przewiduje realizację obiektów budowlanych, to winien on zawierać ustalenia przewidziane w przywołanym przepisie. Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w tym przepisie, jeżeli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli zatem w realiach badanej sprawy, organ uchwalając zmianę planu miejscowego zdecydował się na wprowadzenie postanowień dot. możliwości lokalizacji zabudowy na danym terenie i to budynkami, których wysokość jest większa od tej ustalonej w planie miejscowym z 29 października 2012 r., to oznacza to, że okoliczności faktyczne umożliwiają lub uzasadniają realizację takiej zabudowy, wobec czego zaniechanie określenia przede wszystkim wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, obligujące Sąd do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w całości, ze względu na fakt, że teren 1MW-U, którego dotyczą kwestionowane postanowienia jest jedynym przedmiotem uchwały.

Odnosząc się zaś do twierdzeń zawartych w odpowiedzi na skargę, iż ustalona w zmianie planu powierzchnia zabudowy jak i wysokość zabudowy sankcjonują jedynie istniejący sposób zagospodarowania należy zauważyć, że plan miejscowy reguluje dopuszczalny sposób zainwestowania terenu w przyszłości, oczywiście z uwzględnieniem dotychczasowej zabudowy. Zasadniczo jednak przy sporządzaniu planu organ gminy musi założyć możliwość wymiany istniejącej zabudowy lub chociażby jej rozbudowy. Dlatego niezbędne jest ustalenie wskaźników i parametrów dla nowej zabudowy, stosownie do przyjętej koncepcji zagospodarowania terenów objętych planem i odpowiednio do wymagań ładu przestrzennego. Stąd nie jest prawidłowym przypisywanie większego znaczenia istniejącemu stanowi zagospodarowania terenu, w sytuacji gdy rolą planu miejscowego jest określenie na przyszłość przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy (por. wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1179/19, CBOSA).

Nadto, rozstrzygając o prawidłowości ustaleń planu miejscowego w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu należy pamiętać, że determinują one bezpośrednio właśnie treść decyzji wydawanych w sprawie realizacji konkretnych obiektów budowlanych na danym terenie. W sytuacji gdy na określonym obszarze uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to inwestorzy nie uzyskują decyzji o warunkach zabudowy, dlatego tak ważne jest, aby podstawowe parametry przyszłych inwestycji budowlanych w zakresie dyktowanym art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. były wyznaczane w sposób jednoznaczny, nie budzący wątpliwości interpretacyjnych na etapie wydawania indywidualnych pozwoleń na budowę (por. wyrok NSA z 26 maja 2020 r., sygn. akt II OSK 695/19, CBOSA).

Wreszcie trzeba zauważyć, że argumentem przemawiającym za oddaleniem skargi nie mogła być również okoliczność, że w zmienianym planie miejscowym dla żadnego z terenów nie ma ustaleń w zakresie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy. Uchwała bowiem z dnia 29 października 2012 r., wobec podjęcia uchwały intencyjnej w listopadzie 2009 r., uchwalana była w oparciu o obowiązujące wówczas regulacje u.p.z.p., a te nie różnicowały jeszcze minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

W tych okolicznościach, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. w zw. z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku, a o kosztach na zasadzie art. 200 w zw. z art. 205 § 2 p.p.s.a.