



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lutego 2016 r.

Poz. 828

WYROK NR II SA/WR 580/15 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 14 października 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Alicja Palus (sprawozdawca)
Sędziowie:	Sędzia WSA Ireneusz Dukiel Sędzia WSA Anna Siedlecka
Protokolant:	Asystent sędziego Łukasz Cieślak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 14 października 2015 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Długoleka
z dnia 26 lutego 2015 r. nr IV/55/15
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Ramiszów

- I. stwierdza nieważność § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” oraz § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1 i § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały;**
- II. zasądza od Gminy Długoleka na rzecz strony skarżącej kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę nr IV/55/15 Rady Gminy Długołęka z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów. Skarżący zarzucił, że: 1) § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469); 2) § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. W związku z tym skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności ww. przepisów zaskarżonej uchwały oraz o zasądzenie od organu na rzecz skarżącego kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu skargi Wojewoda Dolnośląski podał, że w § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada Gminy ustaliła, że: „W zakresie zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody”. Zgodnie z treścią cytowanego fragmentu uchwały nieruchomości znajdujące się w granicach skarżonego planu mogą pobierać wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Rada Gminy dopuściła możliwość korzystania z własnych ujęć wody wyłącznie w sytuacji, gdy sieć wodociągowa nie jest jeszcze wybudowana. Jak wskazuje art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów miejscowego planu zagospodarowania są ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w czym mieszczą się postanowienia, co do dostawy wody na teren nieruchomości. Zgodnie z art. 36 prawa wodnego: „Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; prawo to nie stanowi prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego (ust. 1). Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem ust. 3 (ust. 2). Nie stanowi zwykłego korzystania z wód: 1) nawadnianie gruntów lub upraw wodą podziemną za pomocą deszczowni; 2) pobór wody powierzchniowej lub podziemnej w ilości większej niż 5 m³ na dobę; 3) korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej; 4) rolnicze wykorzystanie ścieków lub wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m³ na dobę (ust. 3)”. Należy podkreślić, że w uchwale przewidziano między innymi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niewątpliwie właściciele zabudowy o takim charakterze spełniają przesłanki przewidziane w art. 36 ustawy prawo wodne do zwykłego korzystania z wód. W trakcie badania przedmiotowej uchwały organ nadzoru powziął wątpliwość co do legalności wskazanych wyżej fragmentów uchwały. Ich analiza bowiem w kontekście art. 36 prawa wodnego prowadzi do wniosku, że przedmiotowy przepis uchwały wprowadza jedynie czasową możliwość zaopatrywania w wodę z indywidualnych ujęć wody (do czasu realizacji sieci wodociągowej). Tym samym Rada de facto wyłączyła możliwość korzystania z ujęć własnych, także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co do których wyżej cytowany art. 36 prawa wodnego dopuszcza taką możliwość.

Dalej podano, że w związku z powyższym, organ nadzoru zwrócił się do Wójta Gminy Długołęka o udzielenie wyjaśnień co do przyczyn wprowadzenia w § 11 ust. 8 pkt 4 uchwały wyłączenia możliwości korzystania z indywidualnych ujęć wody po wybudowaniu sieci wodociągowej. Wójt Gminy Długołęka nie wskazała jakichkolwiek szczególnych podstaw do wprowadzania kwestionowanych zapisów uchwały (pismo Zastępcy Wójta z dnia 22 czerwca 2015 r., znak pisma: PGN.6721.1.1.2013.AJ).

Zdaniem Wojewody Dolnośląskiego omawiane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Regulacja § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” jest sprzeczna z art. 36 ustawy prawo wodne (jeśli chodzi o tereny przeznaczone w planie na zabudowę mieszkaniową). Skarżący zaznaczył, że jego stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r. (sygn. akt II SA/Wr 564/14).

W dalszej części skargi podano, że w § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały, w ramach ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN - 18MN, a także 1MN/U - 4 MN/U dopuszczono lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej. Wprowadzono zatem ograniczenie w użytkowaniu terenu, polegające na dopuszczeniu lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Przepis ten niewątpliwie stanowi ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. Właściciel działki po wy-

budowaniu na niej jednego budynku, z uwagi na powyższy przepis uchwały nie będzie miał możliwości dalszej zabudowy. Nawet w razie gdy przewidywana zabudowa pozostałej części działki miałaby spełniać wszystkie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, realizacja inwestycji nie będzie możliwa.

Skarżący zauważył, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W art. 6 ust. 1 ustawy stanowi się natomiast, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jednocześnie, w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, podkreśla się, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. W oparciu o art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Ponadto, w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi się, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać prawo własności. Warto zatem zauważyć, że wprowadzenie władztwa planistycznego oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w konstytucyjnie chronionych prawach jednostki, jednak własność może być ograniczona tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a każde ograniczenie musi być poparte konkretnym przepisem ustawy.

Analizując dopuszczalność wprowadzenia wskazanych wyżej przepisów uchwały w kontekście ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wprowadzanych na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 czy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, należy wskazać, że organowi stanowiącemu jednostki samorządowej przyznano szereg instrumentów mających służyć realizacji tego założenia, tj. określenie w planie miejscowym m.in. maksymalnej powierzchni, intensywności czy wysokości zabudowy (art. 15 ust. 2 ustawy w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Zapobieganiu nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy służy również fakultatywna kompetencja przewidziana w przepisie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Należy również podkreślić, że wprowadzenie w planie wszelkich ograniczeń w wykonywaniu prawa własności musi znajdować uzasadnienie w istnieniu celu publicznego, którego osiągnięcie nie jest możliwe poprzez zastosowanie metod o niższym stopniu ingerencji w uprawnienia jednostki. Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 1959/09: „gmina to wspólnota mieszkańców, a jej zadaniem podstawowym jest zaspokajanie potrzeb tej wspólnoty (art. 166 ust. 1 Konstytucji). Oznacza to, że prowadząc konkretną politykę w ramach przyznanych kompetencji, w tym planistyczną, gmina obowiązana jest zwracać uwagę na potrzeby wszystkich mieszkańców. Każdy bowiem mieszkaniec gminy, członek wspólnoty samorządowej, ma prawo oczekiwać, że jego interesy będą brane pod uwagę w działaniach gminy. Na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe”.

Zdaniem Wojewody, w przypadku kwestionowanej uchwały doszło do nieuzasadnionej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przepisy ustawy, przyznające gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej nie mają bowiem charakteru arbitralnego, z uwagi na co niedopuszczalna jest dowolność ustaleń zawartych w planie miejscowym. W niniejszej sprawie naruszenie proporcji pomiędzy uzasadnionym interesem publicznym a uprawnieniem jednostki polega na ograniczeniu prawa własności, które nie jest uzasadnione i niezbędne z punktu widzenia wyznaczonego celu publicznego. Potrzeby wspólnoty lokalnej w badanym przypadku są możliwe do zrealizowania przy użyciu narzędzi kreowania ładu przestrzennego wyrażonych wprost w art. 15 ust. 2 ustawy oraz § 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie organu nadzoru cel kształtowania ładu prze-

strzennego czy zapewnienia prawidłowego sposobu zagospodarowania terenu może być zatem realizowany bez konieczności wprowadzenia dodatkowej regulacji ograniczającej użytkowanie terenu, polegającej na dopuszczeniu budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.

W odpowiedzi na skargę przesłanej Sądowi przy piśmie Wójta Gminy Długołęka z dnia 4 sierpnia 2015 r. wyjaśniono, że § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” objęty skargą organu nadzoru został wprowadzony do treści uchwały w celu jednoznacznego wskazania, iż w granicach planu istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody przed wybudowaniem sieci wodociągowej, która na tym terenie nie jest jeszcze zrealizowana i zapewnienia w ten sposób dostępu do wody. Nadto wskazano, że § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 uchwały dopuszczające w ramach ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN - 18MN, a także 1MN/U - 4MN/U lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej wprowadzono w celu wyeliminowania niezgodnej z ustaleniami planu intensyfikacji zabudowy i rozdrobnienia własnościowego gruntów. Zgodnie z ustaleniami §14 ust. 5 pkt 5 uchwały w planie określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1000 m². Przepis ten celowo ogranicza minimalną wielkość działki budowlanej, aby nie dopuszczać do tworzenia się działek o wielkości mniejszej niż zapisana w planie. Dopuszczenie w planie możliwości budowy więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej mogłoby doprowadzić hipotetycznie do sytuacji, że właściciel działki o powierzchni 1000 m² budując na działce dwa budynki mieszkalne mógłby w trybie sądowym dokonać w późniejszym okresie zniesienia współwłasności i podziału działki na dwie mniejsze niż wynika to z ustaleń planu miejscowego działki budowlanej. Działanie takie było by sprzeczne z intencją gminy, dlatego wprowadzono powyższy przepis aby wyeliminować próby „obchodzenia” przez inwestorów zapisów planu miejscowego.

Jednocześnie stwierdzono, że po przeanalizowaniu skargi oraz mając na uwadze dominujące stanowisko sądów administracyjnych uznaje się za zasadne uwzględnienie skargi i unieważnienie uchwały w zakresie wskazanym w skardze.

Podczas rozprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu w dniu 14 października 2015 r. pełnomocnik skarżącego podtrzymał skargę i wnioski w niej zawarte.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270 ze zm.; dalej: p.p.s.a.), sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 p.p.s.a., 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. Innymi słowy, kontrola sądownoadministracyjna zmierza do zbadania legalności zaskarżonego aktu.

Przy czym kontrola sądownoadministracyjna dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawowana jest na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199; dalej: u.p.z.p.), który stanowi, że 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. Mając na względzie wskazane kryterium Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu po rozważeniu zarzutów Wojewody Dolnośląskiego doszedł do przekonania, że należy stwierdzić nieważność zaskarżonej w części wskazanej w sentencji wyroku.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada postanowiła, że „W zakresie zaopatrzenia w wodę: do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody”.

W tym kontekście trzeba powiedzieć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Stosownie zaś do art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469), właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; prawo to nie stanowi prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego (ust. 1). W myśl ust. 2 cytowanego przepisu zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem ust. 3. Na podstawie art. 36 ust. 3 Prawa wodnego, nie stanowi zwykłego korzystania z wód: 1) nawadnianie gruntów lub upraw wodą podziemną za pomocą deszczowni; 2) pobór wody powierzchniowej lub podziemnej w ilości większej niż 5 m³ na dobę; 3) korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodar-

czej;4) rolnicze wykorzystanie ścieków lub wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m³ na dobę.

Odnosząc się do przywołanego przepisu zaskarżonej uchwały, pamiętać należy, że plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego jest usytuowany wśród źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). Stanowi zatem część systemu prawnego i powinien pozostawać w zgodności z Konstytucją, ustawami i aktami podustawowymi. Nie jest więc do zaakceptowania sytuacja, aby w przepisach planu zagospodarowania przestrzennego pozostawały i były stosowane przepisy sprzeczne z obowiązującymi ustawami.

Za taki natomiast należy uznać cytowany § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej”, z którego wynika, że właściciele nieruchomości znajdujących się w granicach skarżonego planu mogą pobierać wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Rada Gminy dopuściła możliwość korzystania z własnych ujęć wody wyłącznie w sytuacji gdy sieć wodociągowa nie jest jeszcze zrealizowana. Tym samym Rada de facto wykluczyła korzystanie z własnych ujęć wody, także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co do których wyżej cytowany art. 36 Prawa wodnego dopuszcza taką możliwość.

W ocenie Sądu rozpoznającego skargę, należy zatem podzielić zarzut Wojewody Dolnośląskiego, że § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, poprzez naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Z tych względów należało stwierdzić nieważność wskazanego przepisu zaskarżonej uchwały w zacytowanym fragmencie.

Następnie trzeba powiedzieć, że w § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały dopuszczono lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

Oczywiście należy zaznaczyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę prawa własności, wprowadzając nie tylko możliwość, ale i zakaz zabudowy nieruchomości, lub też ograniczając to uprawnienie w tym zakresie. Jednakże samodzielność gminy w tejże materii nie może niweczyć praw indywidualnych. Przepis z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. nakazuje bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnić nie tylko wymagania ładu przestrzennego oraz potrzeby interesu publicznego, ale również respektować prawo własności. W świetle art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w państwie demokratycznym wymóg istnienia konieczności wprowadzenia ograniczenia (np. ograniczeń w wykonywaniu prawa własności) odpowiadać musi zasadzie proporcjonalności. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia.

Zgodzić się zatem należy z Wojewodą, że przywołane przepisy zaskarżonej uchwały wprowadzają ograniczenie prawa do zabudowy, które ingeruje w sposób nieuprawniony w prawo własności właścicieli nieruchomości będących adresatami wskazanych przepisów zaskarżonej uchwały. Brak jest bowiem usprawiedliwionych podstaw dla przyjęcia, że spełnione zostały przesłanki konstytucyjne uprawniające Gminę do wprowadzenia powyższych ograniczeń w zaskarżonej uchwale. Innymi słowy, Rada Gminy Długołęka dokonała w sposób nadmierny i pozbawiony podstawy prawnej ingerencji w prawo własności – bez wykazania, że w inny sposób zamierzonego celu w postaci ochrony ładu przestrzennego nie można osiągnąć.

Tymczasem odnośnie do ograniczeń w zabudowie prawodawcy lokalnemu przyznano szereg instrumentów mających służyć realizacji tego założenia, jak np. wskaźniki określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. (takie jak: wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy czy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, albo maksymalna wysokość zabudowy), czy poprzez fakultatywne uprawnienie do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Reasumując należało stwierdzić, że przepisy § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały podjęte zostały z istotnym naruszeniem prawa. Doszło bowiem w tych przepisach do przekroczenia uprawnień planistycznych Gminy (art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 u.p.z.p.), co wywołało skutek w postaci nieuzasadnionej ingerencji w prawo własności nieruchomości położonych na terenie objętym planem (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stosownie do przepisu art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak w pkt I sentencji.

Postanowienie w zakresie zwrotu kosztów postępowania sądowego ma podstawę w art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a. (pkt II sentencji).