



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 czerwca 2018 r.

Poz. 3147

WYROK NR II SA/WR 595/17
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 19 października 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia WSA Anna Siedlecka (sprawozdawca)

Sędziowie:

Sędzia WSA Olga Białek

Sędzia WSA Władysław Kulon

Protokolant:

Asystent sędziego Łukasz Cieślak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 19 października 2017 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Gminy Gromadka

z dnia 28 marca 2017 r. nr XXXI/235/17

w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie Osła

stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej: § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b, § 4 ust. 1 pkt 5 we fragmencie „w tym ekrany, znaki, symbole reklamowe,” § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” oraz § 13 ust. 2 pkt 9.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski – działając w trybie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) – wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę nr XXXI/235/17 Rady Gminy Gromadka z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie Osła.

W skardze wniesiono o stwierdzenie nieważności § 4 pkt 3 lit. b, § 4 pkt 5 we fragmencie: „w tym ekrany, znaki symbole reklamowe”, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” oraz § 13 ust. 2 pkt 9 wyżej wymienionej uchwały oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wojewoda zarzucił, że § 4 pkt 3 lit. b, § 4 pkt 5 we fragmencie: „w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe” oraz § 13 ust. 2 pkt 9 uchwały zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego poprzez uregulowanie w planie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń i urządzeń reklamowych, w sytuacji, gdy zasady te muszą być regulowane odrębną uchwałą. W zakresie § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” zarzucono podjęcie uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587) polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia „działki budowlanej” zamiast pojęcia „działki”.

Na uzasadnienie skargi podano, że Rada Gminy Gromadka przepisem § 4 pkt 3 lit. b uchwały wprowadziła w obszarze objętym ustaleniami zmian planu zakaz wznoszenia ogrodzeń jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm oraz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych. Jednocześnie zaleciła stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych. Z kolei w punkcie 5 tego przepisu ustaliła, że obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych. Ponadto w § 13 ust. 2 pkt 9 uchwały Rada zdecydowała, że przy realizacji nowych ogrodzeń na terenach AG/1 wprowadza się następujące zasady: ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,8 m oraz zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

Wojewoda wyjaśnił, że Zastępca Wójta Gminy Gromadka w piśmie z dnia 31 maja 2017 r. wyjaśnił, że „ww. zapis uchwały nie stanowi o wprowadzeniu w niej zapisów uchylonych już ustaleń, a jest jedynie formą wypełniania wymogów art. 15 ust. 3a - zasad kształtowania krajobrazu. Wprowadzenie do planu ustaleń w zakresie określenia parametrów ogrodzeń jest, naszym zdaniem ponad wszelką wątpliwość, formą określenia zasad kształtowania krajobrazu”. Natomiast skarżący nie podzielił zacytowanego stanowiska. Skarżący wskazał, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu ustalonym przez ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 ze zm.), stanowi, iż rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zarówno wykładnia językowa, jak i systemowa wskazują jednak jednoznacznie, że uchwałą, o której mowa w tym przepisie, to uchwałą inna niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Należy bowiem zauważyć – po pierwsze – że wtedy, gdy określona materia ma zostać uregulowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustawa posługuje się pojęciem planu miejscowego, a nie pojęciem uchwały, zaś – po drugie - art. 37a został (w ramach systematyki ustawy) dodany po przepisach odnoszących się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Konieczność podjęcia – w celu uregulowania materii wskazanej w art. 37a ustawy – odrębnej uchwały potwierdza również wykładnia historyczna. Po trzecie zatem, wskazać można, że wraz z wprowadzeniem do ustawy art. 37a, uchylony został art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy, który wskazywał, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Pozwala to na przyjęcie, że zamiarem ustawodawcy było wyeliminowanie materii objętej uchwałą wydawaną na podstawie nowej normy kompetencyjnej z miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zawiera przepisy przejściowe, zgodnie z którymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zmieniającej zachowują moc (art. 12 ust. 1), a regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy i przyjętych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu dotychczasowym, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (art. 12 ust. 2). Jednocześnie ustalono, że do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 12 ust. 3). Uchwała nr XX/148/16 Rady Gminy Gromadka w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie Osła została podjęta w dniu 28 kwietnia 2016 r., a więc po wejściu w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, które nastąpiło w dniu 11 września 2015 r.

Jako czwarty argument wskazujący na brak możliwości podejmowania działań legislacyjnych polegających na dokonaniu przemieszania materii planu miejscowego i uchwały, której zakres przedmiotowy określa art. 37a ust. 1 ustawy, wskazano odrębne, odmienne i złożone procedury podejmowania obu uchwał. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń mogą zostać ustanowione wyłącznie w oparciu o procedurę regulowaną w art. 37a-37e ustawy.

Reasumując, w ocenie skarżącego, żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do którego uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, podjęto po dniu wejścia w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, nie może już zawierać ustaleń dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Następnie skarżący podał, że w § 12 uchwały Rada Gminy odniosła się do wymogu stawianego w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy. W świetle tego przepisu jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości. Standardy zapisywania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do tej problematyki zostały podane w § 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”.

Dalej skarżący wskazał, że działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 ustawy. Należy tutaj rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei działka gruntu została określona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) jako niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając obie definicje legalne należy zauważyć, że nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót - działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu. Z przedstawionych norm przepisów powszechnie obowiązujących wynika, że ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada Gminy zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych.

Skarżący zarzucił, że wbrew podanemu założeniu Rada Gminy Gromadka przyjmując szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odniosła się do działki budowlanej. W przepisie § 12 ust. 1 uchwały wskazano, że granice terenów powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy): w zabudowie oznaczonej symbolem AG=22m. Na etapie postępowania nadzorczego w odpowiedzi na zapytanie Wojewody Dolnośląskiego Zastępcy Wójta Gminy Gromadka wskazał, że „do tekstu uchwały wkradł się ewidentny chochlik redakcyjny i ponad wszelką wątpliwość zapis

odnosi się do »działki«. Zatem, zdaniem skarżącego, pojawiła się potrzeba zaskarżenia uchwały w zakresie §12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”.

W doręczonej Sądowi odpowiedzi na skargę Rada Gminy Gromadka wniosła o oddalenie skargi w całości.

Wyjaśniono, że w zakresie wprowadzenia w § 4 pkt 3 lit. b oraz w § 4 pkt 5 i § 13 ust. 2 pkt 9 uchwały ustaleń dotyczących zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, ekranów, znaków i symboli reklamowych w sytuacji gdy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uchylony przepisem art. 7 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, Rada stoi na stanowisku, że ww. przepisy uchwały nie stanowią o wprowadzeniu w niej „zapisów uchylonych już ustaleń”, a jest jedynie formą wypełnienia wymogów art. 15 ust. 3a, to jest zasad kształtowania krajobrazu.

Ponadto w zakresie ustaleń § 12 uchwały dotyczącego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wyjaśniono, iż doszło do błędu pisarskiego i ponad wszelką wątpliwość przepis odnosi się do „działki”. Świadczy o tym nazwa rozdziału „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”, które wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc dotyczą „działki”. Nazwa rozdziału prawidłowo definiuje i odnosi się do konkretnego przepisu ustawy oraz do § 4 ust. 8 rozporządzenia. Zaznaczono, że w tym zakresie Rada nie ma możliwości uwzględnienia skargi.

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 2017 r. poz. 1369 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.

Zaznaczyć jednak należy, że rozpoznając skargę na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sąd administracyjny stosuje przepis art. 28 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.), który stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wskazany przepis 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 poczynwszy 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, Orzeczenia.nsa.gov.pl). 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 zarzuty Wojewody Dolnośląskiego wobec zaskarżonej uchwały wskazać należy, że Sąd uznał zarzuty skargi za zasadne, co skutkowało stwierdzeniem nieważności zakwestionowanych fragmentów uchwały.

Sąd doszedł do przekonania, że Rada Gminy Gromadka umieszczając w ustaleniach planu miejscowego postanowienia dotyczące lokalizacji ekranów, znaków i symboli reklamowych wyszła poza materię, która zgodnie z przepisami u.p.z.p. mogła być objęta ustaleniami planu miejscowego. Tym samym Rada wykroczyła poza delegację ustawową wynikającą z art. 15 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p.

Sąd ocenił przy tym, że naruszenie prawa w tym zakresie trafnie Wojewoda powiązał ze zmianą u.p.z.p., jaka została wprowadzona z dniem 11 września 2015 r. ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmacnianiem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774). Zgodnie bowiem z art. 7 pkt 5 tejże ustawy, do u.p.z.p. po art. 37 dodano art. 37a-37e, dotyczące uchwały regulującej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

Jednocześnie na podstawie art. 7 pkt 3 lit. b ustawy zmieniającej, uchylony został art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty.

Zdaniem Sądu przywołane regulacje wskazują, że zamiarem ustawodawcy było wyeliminowanie materii objętej uchwałą wydawaną na podstawie nowej normy kompetencyjnej zawartej w art. 37a u.p.z.p. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady, rada gminy nie utraciła zatem kompetencji do określania zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, ekranów, znaków i symboli reklamowych, jednakże według nowej regulacji, winna to uczynić w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego, chyba, że znajdują zastosowanie przepisy przejściowe zawarte w art. 12 ust. 3 ustawy nowelizującej. Skoro uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w niniejszej sprawie podjęta została w dniu 28 kwietnia 2016 r., to jednak przepisy dotychczasowe nie mają zastosowania.

W konsekwencji w ocenie Sądu należy zgodzić się z prezentowaną w skardze argumentacją wywodzącą w oparciu o wykładnię literalną, systemową i historyczną, że omawiana materia winna być regulowana w uchwale innej niż plan miejscowy. Nie podzielił przy tym Sąd argumentacji odpowiedzi na skargę, że omawiane fragmenty uchwały stanowią wypełnienie kompetencji Rady z art. 15 ust. 2 pkt 3a u.p.z.p. (błędnie w odpowiedzi na skargę oznaczonego jako art. 15 ust. 3a), który stanowi, że w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania krajobrazu. Po pierwsze, skoro z art. 37a u.p.z.p. wynika, że Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, to kwestie przeznaczone do uregulowania w odrębnej uchwale nie mogą być jednocześnie uznane za „zasady kształtowania krajobrazu”, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 3a u.p.z.p. W procesie wykładni prawa istnieje zakaz wykładni synonimicznej, a więc nie można różnym zwrotom ustawowym nadawać tego samego znaczenia. Innymi słowy zasady kształtowania krajobrazu, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 3a u.p.z.p., nie mogą się pokrywać z zagadnieniami, o których mowa w art. 37a u.p.z.p.

W tym stanie rzeczy Sąd doszedł do przekonania, że § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b, § 4 ust. 1 pkt 5 we fragmencie „w tym ekrany, znaki, symbole reklamowe,” oraz § 13 ust. 2 pkt 9 zaskarżonej uchwały zostały podjęte bez podstawy prawnej z racji uchylenia art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. i wykraczają poza materię, która może być regulowana planem miejscowym, pozostając w sprzeczności z art. 37a u.p.z.p. Tak opisane naruszenie prawa ma charakter istotny, bowiem przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad sporządzania planu miejscowego.

Wskazać trzeba jeszcze, że Sąd dostrzegł, że w § 4 uchwały Rada wyodrębniła ustęp 1, w którym znajdują się punkty. Oczywiście wyodrębnienie to jest zbędne, ale stwierdzając nieważność poszczególnych przepisów Sąd przyjął oznaczenia przepisów jak w uchwale, a nie jak w skardze.

Jeśli natomiast chodzi o § 12 ust. 1 zaskarżonej uchwały, to wskazać wypada, że art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. stanowi, że rada gminy jest zobowiązana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Zasady te, zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587) 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.

Wobec tego Sąd stwierdził, że Rada Gminy Gromadka podejmując § 12 ust. 1 fragmencie „budowlanej” uchwały dopuściła się istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 8 ww. rozporządzenia. Z analizy wskazanych przepisów prawa wynika bowiem, że Rada Gminy nie była uprawniona do tego, by ograniczyć się do podania minimalnej powierzchni działek budowlanych, bowiem ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić szerokość frontu i minimalnej powierzchni działek w ogólności, a nie tylko działek budowlanych. Ewentualne scalenie i podział nieruchomości obejmować może w realiach niniejszej sprawy nie tylko nieruchomości przeznaczone pod zabudowę (działki budowlane), a więc Rada Gminy określając minimalną powierzchnię działek tylko dla działek budowlanych w sposób istotny naruszyła zasady sporządzania planu miejscowego w zakresie wskazanych w sentencji wyroku fragmentów uchwały.

Oczywiście bez znaczenia dla powyższych wniosków były wyjaśnienia Rady, że doszło do „błędu pisarskiego”, bowiem ewentualny błąd tego rodzaju wywołuje skutki w sferze normatywnej. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i jego treść nie powinna budzić wątpliwości interpretacyjnych. Pozostawienie „działki budowlanej” w § 12 prowadziło do takich właśnie wątpliwości właśnie w kontekście tytułu rozdziału 4, który (prawidłowo) nie odnosi się tylko do działek budowlanych. Argumentacja odpowiedzi na skargę w tym zakresie nie była więc trafna.

Mając powyższe na uwadze Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania Sąd nie orzekał, ponieważ w myśl art. 100 ustawy o samorządzie gminnym postępowanie w niniejszej sprawie jest wolne od opłat sądowych, a strona skarżąca nie wykazała poniesienia innych kosztów w sprawie.