



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 października 2025 r.

Poz. 4382



Lublin, dnia 9 października 2025^r.

WOJEWODA LUBELSKI
IF-II.4131.50.2025

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr 422/XIII/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką dla obszaru A, w części obejmującej jej § 12 ust. 5 pkt 2 w zakresie słów: „na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna” oraz § 12 ust. 6 pkt 22 lit. b.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 422/XIII/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką dla obszaru A, w części obejmującej jej § 12 ust. 5 pkt 2 w zakresie słów: „na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna” oraz § 12 ust. 6 pkt 22.

Uzasadnienie

Uchwała Nr 422/XIII/2025 Rady Miasta Lublin została doręczona organowi nadzoru w dniu 10 września 2025 r.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 968/XXXVI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką, Rada Miasta Lublin uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego miasta Lublin – część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką dla obszaru A .

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr 422/XIII/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2025 r. została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Pojęcie „zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publik. [w:] CBOSA).

Po dokonaniu analizy uchwały Nr 422/XIII/2025 Rady Miasta Lublin organ nadzoru stwierdził, iż ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zostały przyjęte z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W tym miejscu należy podkreślić, że parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ma charakter fakultatywny dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowy określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rada Miasta Lublin w uchwale Nr 422/XIII/2025 wyznaczyła m. in. tereny oznaczone symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN o przeznaczeniu podstawowym: teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ustaleniach szczegółowych dla powyższych terenów, w § 12 ust. 6 pkt 22 uchwały wskazano: „22) *powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN: *nie mniej niż 500 m²,*
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN: *nie mniej niż 700 m² ;”.*

Z przywołanych ustaleń wynika, iż uchwałodawca w treści ww. paragrafu określił dla terenów 1U/MN oraz 2U/MN dwa różne parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych *na nie mniej niż 500 m² lub na nie mniej niż 700 m²*. Podkreślenia wymaga fakt, iż parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych jest ustaleniem fakultatywnym planu miejscowego, jednakże w sytuacji gdy organ planistyczny decyduje się na ustalenie tego parametru w planie miejscowym nie może to budzić wątpliwości interpretacyjnych ani być kwestią dowolności wyboru.

Podkreślić należy, iż przedmiotowa uchwała jest aktem prawa miejscowego, wiążącym zarówno organy samorządowe, rządowe jak i osoby fizyczne i prawne. Regulacje zawarte w planie winny być zredagowane tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy, w tym przypadku organu stanowiącego jakim jest Rada Miasta Lublin.

Kolejno wskazać należy, iż w uchwale Nr 422/XIII/2025 zachodzą rozbieżności między częścią tekstową a graficzną w zakresie ustaleń dla terenu 1U/MN, 2U/MN. Z § 12 ust. 5 pkt 2 uchwały wynika, iż na „*terenach 1U/MN, 2U/MN od strony terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację usług wymienionych w ust 1 pkt 2, na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna*” natomiast na załączniku nr 1, stanowiącym rysunek planu, dla terenu 1U/MN, 2U/MN nie wskazano ww. stref lokalizacji usług.

Plan miejscowy, zawierający część tekstową i graficzną jest całością, a co za tym idzie oba te elementy planu muszą być całkowicie spójne i jednoznaczne. To zaś oznacza, że wymagane jest takie opracowanie planu, aby w jak największym stopniu wyeliminować niejednoznaczności mogące wynikać ze stosowania w praktyce jego ustaleń.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09 „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu."

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego Zastępca Prezydenta Miasta Lublin pismem z dnia 6 października 2025 r. znak: PL-PF-I.6721.2.2029 (data wpływu 8 października 2025 r. czyli po wyznaczonym terminie na zajęcie stanowiska) złożył wyjaśnienia wskazując, iż treść planu w § 12 ust. 6 pkt 22 lit. b stanowi omyłkę pisarską powstałą podczas przygotowania projektu planu do III wyłożenia do publicznego wglądu. Intencją organu planistycznego było aby ustalenia § 12 ust. 6 pkt 22 lit. b dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odnosiły się do terenów 3U/MN i 4U/MN. Podobna sytuacja zaszła w § 12 ust. 5 pkt 2 w zakresie słów: „na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna”, na etapie przygotowania projektu planu do III wyłożenia nie został on odpowiednio skorygowany, doprowadzając ostatecznie do niezgodności tekstu z rysunkiem planu. Wskazano również, iż powstałe w uchwale Nr 422/XIII/2025 omyłki pisarskie poprawione zostaną poprzez przygotowanie projektu uchwały w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale.

W związku ze złożonymi wyjaśnieniami organ nadzoru uwzględnia je w zakresie § 12 ust. 6 pkt 22 lit. a, gdyż intencją Rady było ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN: nie mniej niż 500 m². Natomiast wyjaśnienia odnośnie § 12 ust. 6 pkt 22 lit. b oraz § 12 ust. 5 pkt 2 w zakresie słów: „na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna” w ocenie organu nadzoru nie zasługują na uwzględnienie. Błędy dotyczące zarówno symboli przeznaczenia terenu jak również rozbieżności pomiędzy tekstem planu a jego załącznikiem graficznym, nawet jeżeli powstały na skutek pomyłek, niezależnie od intencji Rady Miasta Lublin, stanowią wady merytoryczne, których nie można wyeliminować w drodze sprostowania uchwały. Podkreślić należy również, że projekt uchwały z zakwestionowanymi ustaleniami był wykładany do publicznego wglądu i przedłożony do głosowania Radzie Miasta Lublin.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2025 r. Nr 422/XIII/2025 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką dla obszaru A, w części obejmującej jej § 12 ust. 5 pkt 2 w zakresie słów: „na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu – lokalizacja orientacyjna” oraz § 12 ust. 6 pkt 22 lit. b, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Krzysztof Komorski

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Lublin
2. Przewodniczący Rady Miasta Lublin