



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 5078



WOJEWODA LUBELSKI

IF-II.4131.56.2025

Lublin, dnia 21 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 22 października r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 1137/4 w obrębie ewidencyjnym 0006 Komarówka Podlaska

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. 2024 r. poz 1130 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

Uchwały nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 22 października 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 1137/4 w obrębie ewidencyjnym 0006 Komarówka Podlaska.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 22 października 2025 r. została przekazana do organu nadzoru w dniu 24 października 2025 r.. Dokumentację planistyczną do uchwały dostarczono w dniu 31 października 2025 r.

W dniu 17 listopada 2025 r. Wojewoda Lubelski wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 22 października 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 1137/4 w obrębie ewidencyjnym 0006 Komarówka Podlaska. W wyznaczonym terminie do Urzędu Wojewódzkiego nie wpłynęły wyjaśnienia.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Gminy Komarówka Podlaską podjęła uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 1137/4 w obrębie ewidencyjnym 0006 Komarówka Podlaska.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XII/102/2025 została podjęta z istotnym naruszeniem art. 2 pkt 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Jak stanowi wskazany przepis, za inwestycję mieszkaniową można uznać - *"przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki*

mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac: inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową;".

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, iż Rada Gminy Komarówka Podlaska uznała za inwestycję mieszkaniową budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu. W ramach podjętej uchwały dopuszczono maksymalnie 4 lokale mieszkalne. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż ustawodawca tworząc ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących precyzyjnie określił minimalną ilość lokali mieszkalnych definiując pojęcie "inwestycji mieszkaniowej". Odpowiednio dla zabudowy wielorodzinnej ustalono min. liczbę lokali mieszkalnych w wysokości 25 oraz minimalną liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 10.

Mając na uwadze definicję "inwestycji mieszkaniowej" oraz treść przyjętej uchwały należy stwierdzić, iż uchwała Nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska nie dotyczy inwestycji mieszkaniowej zdefiniowanej w art. 2 pkt 2 *specustawy mieszkaniowej* z uwagi na zbyt małą ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych ujętych w ustaleniach w treści §3 ust. 3 pkt 4.

Należy podkreślić, iż przepisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących umożliwiają dokonanie "korekt" planów miejscowych bez procedury zmiany planu, jednakże kluczowe jest, aby inwestycja mieszkaniowa była zgodna z definicją "inwestycji mieszkaniowej" wskazaną w art. 2 ust. 1 *specustawy mieszkaniowej* i dotyczyła budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniej niż 25 lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10.

Niezależnie od powyższego wskazuję, iż zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 7 i pkt 8 *specustawy mieszkaniowej* uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powinna zawierać informację o powiązaniu inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej obejmującą min. zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków oraz planowany sposób zagospodarowania terenu. Na mocy *specustawy mieszkaniowej* w uchwale należy określić konkretne wartości zapotrzebowania na wodę i energię, a nie jak to uczyniono w analizowanej uchwale wskazać jedynie sposób realizacji poprzez "przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci" oraz określenie "na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci". Zgodnie z treścią *specustawy mieszkaniowej* planowany sposób zagospodarowania terenu powinien zostać przedstawiony w formie opisowej oraz graficznej. Oznacza to, że na załączniku do uchwały należało przedstawić planowane uzbrojenie terenu oraz powiązanie go z istniejącym uzbrojeniem, czego zabrakło w przyjętej uchwale.

W związku z powyższym takie ustalenia uchwały oraz brak załącznika z uzbrojeniem terenu stanowią istotne naruszenia prawa.

Co więcej należy wskazać, że zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 *specustawy mieszkaniowej* inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną (...) przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m.

W odniesieniu do powyższego, dokonując analizy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej należy zauważyć, iż koncepcja architektoniczna zakłada pas drogowy szer. 6,0 m w celu wykonania drogi dojazdowej o szer. 5,0 m co stoi w sprzeczności z treścią art. 17 ust. 1 pkt 1.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 1137/4 w obrębie ewidencyjnym 0006 Komarówka Podlaska zostało sporządzone z naruszeniem art. 2 pkt 2, art. 8 ust. 1 pkt 7 i pkt 8 oraz art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XII/102/2025 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 22 października 2025 r. 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) Wójt Gminy Komarówka Podlaska
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Komarówka Podlaska