



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 12 stycznia 2026 r.

Poz. 182



WOJEWODA LUBELSKI
IF-II.4131.64.2025

Lublin, dnia 5 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność Uchwały nr XXV/112/2025 Rady Gminy Godziszów z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Godziszów

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 i 1436) 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 XXV/112/2025 Rady Gminy Godziszów z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Godziszów

Uzasadnienie

Uchwała nr XXV/112/2025 Rady Gminy Godziszów została doręczona organowi nadzoru 4 grudnia 2025 r.

W dniu 29 grudnia 2025 r. Wojewoda Lubelski wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w związku z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego

Rada Gminy Godziszów, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej upzp), uchwaliła plan ogólny Gminy Godziszów.

Jak stanowi art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".

W art. 13a ust. 4 upzp ustawodawca określił zakres regulacji planu ogólnego w podziale na ustalenia obligatoryjne tj. określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, oraz ustalenia fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej. Zgodnie z art. 13a ust. 7 ww. ustawy plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, ma zatem precyzyjnie zdefiniowaną zawartość merytoryczną, sformułowaną w postaci zamkniętego katalogu treści.

Podstawowym ustaleniem planu ogólnego jest podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, określone w zamkniętym katalogu zawartym w art. 13c ust. 2 u.p.z.p. Obszar gminy, zgodnie z wola ustawodawcy podzielić można na następujące strefy: strefę wielofunkcyjną z zabudową

mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), strefę górnictwa (SG), strefę otwartą (SO), strefę komunikacyjną (SK).

Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm., dalej: rozporządzenie) – w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dla stref planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR (fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK) oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC (fakultatywnie dla stref SG, SO, SK). Ustalenie w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ma charakter fakultatywny i zależy od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt.

Kolejno, stosownie do treści art. 13b u.p.z.p., ustawodawca wskazał uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy uwzględniane w ustaleniach planu ogólnego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a u.p.z.p., i które, stosownie do art. 67a ust. 5 u.p.z.p., stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują: atrybuty zawierające informacje o akcie oraz dane w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, dla których określono różne regulacje w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz atrybuty zawierające informacje o tych obiektach przestrzennych. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określony został w załączniku nr 2 do rozporządzenia. W myśl art. 13k ust. 1 u.p.z.p. wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego 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.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXV/112/2025 Rady Gminy Godziszów, organ nadzoru uznał, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 u.p.z.p. ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast art. 13d u.p.z.p. określa zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

Jak stanowi art. 13d ust. 1 ustawy strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b u.p.z.p.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Godziszów wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego, gmina sporządzając plan ogólny nie mogła wyznaczyć stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową wykraczających poza obszary, o których mowa w przywołanym powyżej art. 13d ust. 1 u.p.z.p., tj. obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie

W toku badania zgodności uchwały z przepisami prawa organ nadzoru skierował do Wójta Gminy Godziszów pismo z prośbą o udzielenie wyjaśnienia na jakiej podstawie dokonano rozszerzenia stref z zabudową mieszkaniową w przyjętym planie ogólnym gminy Godziszów, w których zakres wyznaczonych stref z zabudową mieszkaniową przekracza zasięg zabudowy wynikający z obowiązujących planów miejscowych, obszaru uzupełnienia zabudowy lub faktycznego zasięgu istniejącej zabudowy.

W złożonych wyjaśnieniach Wójt Gminy Godziszów wskazał, że działki co do których dokonano rozszerzenia, zostały zakwalifikowane do stref z zabudową mieszkaniową na podstawie analiz ich faktycznego zagospodarowania. Ocena ta została przeprowadzona w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną, analizę chłonności terenów oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne i rolnicze gminy. Zdaniem wójta, ze względu na istniejącą zabudowę, kształt działek, oraz ukształtowanie terenu, działki te nie stwarzały realnych możliwości dalszej zabudowy mieszkaniowej, a przyjęte rozwiązania miały na celu dostosowanie ustaleń planu ogólnego do rzeczywistych warunków przestrzennych.

W ocenie organu nadzoru złożone wyjaśnienia w odniesieniu do poszczególnych stref planistycznych nie uzasadniają możliwości ich wybiórczego rozszerzenia. Brak jest podstaw do uznania, że działania te są zgodne z obowiązującymi przepisami u.p.z.p.

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy należy stwierdzić, że strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o symbolach 6SZ, 7SZ, 9SZ, 11SZ, 14SZ, 17SZ, 18SZ, 30SZ, 32SZ, 33SZ, 50SZ, 52SZ, 54SZ, 55SZ, 63SZ, 65SZ oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o symbolu 12SJ- nie spełniają wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Przedmiotowe strefy obejmują bowiem m.in. tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Godziszów, przyjętym uchwałą Nr XI/71/03 Rady Gminy Godziszów z dnia 30 grudnia 2003 r., oznaczone zostały symbolami RP tereny rolne, RZ łąki i pastwiska, ZP zieleń parkowa oraz ZL tereny lasów.

Rozszerzenie przedmiotowych stref o dodatkowe obszary umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, pomimo że tereny te nie są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych oraz nie występuje na nich istniejąca zabudowa mieszkaniowa istotnie narusza art. 13d ust. 1 u.p.z.p. Objęcie tych obszarów strefami mogłoby nastąpić wyłącznie poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, niemniej jednak stosowne działania w tym zakresie nie zostały zrealizowane.

Wójt Gminy Godziszów w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego pismem z dnia 30 grudnia 2025 r., złożył wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie w odniesieniu do sposobu wyznaczenia strefy 12SJ i zlokalizowanych w jej obrębie działek ewidencyjnych nr 191, 192 i 193, jednakże w ocenie organu nadzoru nie zasługują one na uwzględnienie. Obszarem uzupełnienia zabudowy objęta została jedynie część działki nr 192 i niewielki fragment działki nr 191, istniejąca zabudowa mieszkaniowa występuje jedynie na działce 192 a ustalenia planu miejscowego nie określają przeznaczenia umożliwiającego lokalizację funkcji mieszkaniowej na wskazanym terenie. Powyższe okoliczności potwierdzają, iż wyznaczenie na tym obszarze strefy 12SJ nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXV/112/2025 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 Godziszów
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Godziszów