



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 198



**WOJEWODA LUBELSKI**

IF-II.4131.2.2026

Lublin, dnia 12 stycznia 2026 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE**

**stwierdzające nieważność Uchwały nr XX/124/2025 Rady Gminy Potok Górny z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Potok Górny w obrębach geodezyjnych Potok Górny, Lipiny Dolne, Lipiny Górne, Naklik**

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 XX/124/2025 Rady Gminy Potok Górny z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Potok Górny w obrębach geodezyjnych Potok Górny, Lipiny Dolne, Lipiny Górne, Naklik

#### **Uzasadnienie**

Uchwała Nr XX/124/2025 Rady Gminy Potok Górny została dostarczona organowi nadzoru 8 grudnia 2025 r. Dokumentacja prac planistycznych przekazana została do tut. Urzędu w dniu 12 grudnia 2025 r.

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Potok Górny uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Potok Górny w obrębach geodezyjnych Potok Górny, Lipiny Dolne, Lipiny Górne, Naklik.

Jak stanowi art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. 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.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XX/124/2025 Rady Gminy Potok Górny 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).

W myśl art. 67a ust. 5 ww. ustawy dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt.

Wydane na podstawie art. 67b u.p.z.p Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 z późn. zm.), określiło sposób tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych, uwzględniający zakres informacji, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach danych przestrzennych oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Rozdziałem 3 – Udostępnienie zbioru danych przestrzennych, w § 7 ww. rozporządzenia, zbiór danych przestrzennych tworzy się w sposób umożliwiający udostępnianie danych przestrzennych oddzielnie dla każdego aktu planowania przestrzennego co najmniej:

- 1) w postaci dokumentu elektronicznego GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych oraz
- 2) dla obiektów obejmujących cyfrową reprezentację części graficznej aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją w postaci plików GeoTIFF.

Dane przestrzenne, które są wynikiem procedury planistycznej stanowią dane finalne (uzupełnione o łącze do rysunku zapisanego w postaci pliku GeoTIFF). Dane finalne, w postaci podpisanego dokumentu elektronicznego GML, stanowią kolejny załącznik do uchwały przyjmującej APP.

W toku badania oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, stwierdzono, że załącznik do uchwały stanowiący dane przestrzenne jest niekompletny, ponieważ nie zawiera części graficznej aktu w postaci pliku GeoTIFF, co stanowi naruszenie § 7 rozporządzenia w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr XX/124/2025 obarczona jest również innymi wadami prawnymi.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, przedmiotowa uchwała, w ocenie organu nadzoru, narusza art. 15 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy oraz § 4 pkt 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Organ stanowiący Gminy Potok Górny w ramach przepisów obowiązujących w całym obszarze objętym planem uzależnił możliwość dokonywania określonych czynności, przewidzianych w ustaleniach planu, od uzyskania zgody lub spełnienia warunków przez inne podmioty - w tym przypadku zarządcy sieci (§14 ust. 5 pkt 1).

Zdaniem organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały jest wadliwe, ponieważ rada gminy nie może wprowadzać do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postanowień, które przyznają określonym podmiotom uprawnienie do określania warunków (czy uzgodnienia w ramach porozumienia) wobec wprowadzonych w planie zasad. Postanowienia te powinny być sformułowane jednoznacznie, a nie warunkowo, w zależności od stanowiska wymienionych podmiotów.

Za niedopuszczalne należy uznać przyznanie wspomnianych uprawnień i nałożenie korespondujących z nimi ograniczeń w wykonywaniu prawa własności na innych adresatów, w przypadku braku wyraźnego upoważnienia w przepisach rangi ustawowej.

Brak możliwości formułowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń warunkowych potwierdza stanowisko WSA we Wrocławiu zawarte w wyroku z dnia 24 listopada 2015 r., sygn. akt II SA/Wr 610/15.

Dodatkowo należy podkreślić, iż uchwała rady gminy powinna zawierać wyłącznie przepisy prawa o charakterze dyrektywnym (nakazujące, zakazujące, zezwalające itd.), z których można będzie wyprowadzić normy prawne regulujące sytuację obywateli na danym terenie.

Kwestionowany fragment uchwały Nr XX/124/2025 kryterium tego nie spełnia. Przywołany zapis ma charakter warunkowy, co zdaniem organu nadzoru, jest niedopuszczalne w planie. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego powinien zawierać w swojej treści bezwzględnie obowiązujące normy i nie może uzależniać realizacji ustaleń planu od przyszłych uzgodnień oraz warunków ustalonych przez inne organy czy instytucje.

Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło również do powstania wewnętrznych sprzeczności części tekstowej uchwały z rysunkiem planu.

W §19 przedmiotowej uchwały, ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania dla terenów o symbolach 1RZM-13RZM podczas gdy na załączniku graficznym nr 12 na wyznaczonych liniach rozgraniczającymi terenach brakuje symboli przeznaczeń 11RZM, 12RZM oraz 13RZM.

Kolejno w §11 ust. 2 uchwały zawarto zapis o wyznaczeniu strefy ekotonowej od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Tymczasem ani na załącznikach graficznych do uchwały stanowiących rysunek planu ani w dalszych ustaleniach planu nie wskazano zakresu powyższej strefy ani zasięgu jej występowania.

Pozostawienie zapisu w §11 ust. 2, który nie zawiera żadnych regulacji w zakresie ograniczeń występujących w strefie ekotonowej może skutkować późniejszym, wadliwym stosowaniem ustaleń miejscowego planu w zakresie odległości od sąsiadujących terenów lasów.

Powyższa uwaga dotyczy również §11 ust. 1 uchwały, który ustala ograniczenie w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy w obrębie pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, która nie została oznaczona na żadnym z załączników graficznych. Dodatkowo §11 ust. 1 błędnie odnosi się do §14 ust. 6.

Dalej, §17 ust. 5 oraz §21 uchwały odnoszą się do terenu o symbolu 04KDL podczas gdy na rysunku planu brak takiego terenu.

Rozbieżności pomiędzy częścią tekstową oraz graficzną uchwały występują także w zakresie szerokości w istniejących liniach rozgraniczających dla terenu o symbolu 05KR, dla którego w tekście planu ustalono szerokość 5m (§22 pkt 3 lit. e), a na załączniku graficznym nr 4 została ona zwymiarowana na 3m.

Wskazać należy, że z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dalej także rozporządzenie (Dz. U. z 2021 r. poz. 2424), z którego wynika, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12 lutego 2021 r. sygn. akt IV SA/Wa 1761/20, „(...) Część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, a rysunek planu obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Rysunek planu miejscowego obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim został opisany w części tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Sprzeczność, brak korelacji, spójności należy rozważać w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego (pod. wyroki NSA z 4.12.2019 r. II OSK 3081/18, 17.11.2015 r. II OSK 643/14, 27.09.2013 r. II OSK 1377/13, 18.03.2011 r. II OZ 191/11 i 13.02.2007 r. II OSK 508/06; wyrok WSA w Warszawie z 27.03.2013 r. IV SA/Wa 2673/12; wyrok WSA w Gdańsku z 17.06.2015r. II SA/Gd 318/14). (...)”

W nawiązaniu do powyższego należy uznać iż niezgodności pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną uchwały, które należy czytać łącznie stanowi istotnie naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

W miejscu wskazać należy, iż ww. uchybienia, stanowiące istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego były wskazane w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Lubelskiego znak IF-II.4131.41.2025 stwierdzającego nieważność uchwały Nr XV/93/2025 Rady Gminy Potok Górny z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Potok Górny w obrębie geodezyjnym Potok Górny, Lipiny Dolne, Lipiny Górne, Naklik.

Uchwała Nr XX/124/2025 Rady Gminy Potok Górny obciążona jest również innym istotnym naruszeniem w zakresie zasad sporządzania planu miejscowego.

W myśl §7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - część graficzna planu miejscowego zawiera:

- 1) nazwę planu miejscowego;
- 2) określenie skali w formie liczbowej i liniowej;
- 3) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 4) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 5) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 6) legendę;
- 7) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 9) linie zabudowy;
- 10) granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy

Załącznik graficzny nr 12 przedmiotowej uchwały nie spełnia wymogów §7 ust. 1 ww. rozporządzenia. Granica obszaru objętego planem nie została wyznaczona w sposób ciągły, brak jest oznaczeń symboli przeznaczeń terenów, a legenda jest niekompletna, co uniemożliwia jednoznaczną interpretację ustaleń uchwały.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XX/124/2025 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 Potok Górny
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Potok Górny