



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 3197



WOJEWODA LUBELSKI
IF-II.4131.21.2026

Lublin, dnia 30 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice w części obejmującej § 13 ust. 2 pkt 13 uchwały

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice w części obejmującej § 13 ust. 2 pkt 13 uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 czerwca 2026 r. Dokumentacja prac planistycznych została przekazana do tut. urzędu w dniu 9 czerwca 2026 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 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Fajslawice uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.

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 w części.

Jak stanowi art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy należy rozumieć aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uchwała Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 maja 2026 r. została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Zasady sporządzania planu miejscowego, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania przez uprawnione organy polityki przestrzennej, dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń. Pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego jest związane ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń oraz standardów dokumentacji planistycznej.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 maja 2026 r. została podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 399), co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W tym miejscu wskazać należy, iż o ile rada gminy upoważniona jest do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej o tyle formy działania w zakresie podziału gruntów rolnych zostały uregulowane w aktach rangi ustawowej i niedopuszczalne jest regulowanie tej materii w sposób odmienny w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Kolejno zgodnie z art. 93 ust. 3 ww. ustawy warunku, o którym mowa w ust. 2a, nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne.

Rada Gminy Fajslawice w uchwale Nr XXVI/130/2026 wyznaczyła tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem od 1RZM do 8RZM dla których w ustaleniach szczegółowych określiła w § 13 ust. 2 pkt 13 uchwały powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej minimalnie 1500 m², tym samym naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielenie z nieruchomości rolnych lub leśnych działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha jest możliwe tylko: na powiększenie sąsiedniej nieruchomości; dla dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami; pod drogi wewnętrzne oraz w przypadkach wskazanych w art. 95 ww. ustawy.

Stanowisko organu nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 października 2013 r. (sygn. akt II SA/Ol 604/13), stwierdził, iż: *"Za zasadny należało również uznać zarzut niezgodności § 8 uchwały w zakresie w jakim umożliwia wydzielenie z terenów o przeznaczeniu rolniczym działek budowlanych o powierzchni 2000 m². Zapis ten stoi w oczywistej sprzeczności z treścią cytowanego art. 93 ust. 2a u.g.n., w myśl którego podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Bez zastrzeżenia w planie miejscowym warunku określonego w tym przepisie ustawy, lokalny prawodawca w istocie zezwala na podział nieruchomości rolnej na samodzielne działki o powierzchni 2000 m², co ewidentnie zmierza do obejścia zakazu podziału gruntów rolnych na działki mniejsze niż 3000 m²".* Podobne założenie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie przyjął również w uzasadnieniach do wyroków z dnia 27 września 2016 r. (sygn. akt II SA/Ol 698/16), z dnia 1 grudnia 2015 r. (sygn. akt) oraz z dnia 29 września 2011 r. (sygn. akt II SA/Ol 590/11). Podobne stanowisko zajmują Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy (np. wyrok z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt II SA/Bd 1190/18).

W orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu wskazuje się iż skoro zagadnienia podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne zostały w niezbędnym

zakresie unormowane w ustawach, to oznacza, że prawodawca lokalny nie posiada już w tym zakresie kompetencji normotwórczej. W szczególności nie jest on upoważniony do regulowania w planach miejscowych kwestii dotyczących parametrów działek o przeznaczeniu rolnym lub leśnym, powstających w wyniku podziałów albo scaleń i podziałów. Takiemu wnioskowi nie stoją na przeszkodzie ogólne sformułowania przepisów art. 15 ust. 3 pkt 10 oraz art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy te nie mogą być bowiem interpretowane w taki sposób, iżby upoważniały radę gminy do normowania, w uchwalanych na ich podstawie planach miejscowych, wskazanych w tych przepisach kwestii z zakresu zagospodarowania terenów (tj. warunków dokonywania podziałów oraz scaleń i podziałów), które zostały już unormowane przez ustawodawcę w sposób zupełny, tj. nieprzewidujący potrzeby dalszej regulacji w innych ustawach - w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych (wyrok z dnia 11 lipca 2019 r. sygn. akt IV SA/Po 242/19, wyrok z dnia 14 września 2023 r. sygn. akt IV SA/Po 459/23, wyrok z 7 listopada 2024, sygn. akt 628/24, wyrok z dnia 4 grudnia 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 782/24).

Przedstawione wyżej stanowisko podzielił prawomocnym wyrokiem również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2026 r. (sygn. akt. II SA/Lu 48/26) przyjął: „Sąd w pełni podziela stanowisko organu nadzoru, że dopuszczając w planie miejscowym możliwości wydzielania działki budowlanej położonej w terenie zabudowy zagrodowej (a zatem na terenach rolnych) o powierzchni mniejszej niż normatyw 3000 m², wskazany w art. 93 ust. 2a u.g.n., w przypadkach innych niż określono ustawowo, prawodawca miejscowy dopuścił się istotnego naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (...) Skoro ustawodawca w sposób zamknięty określił przypadki, w których dopuszczalny jest podział działek przeznaczonych na cele rolne (w tym pod zabudowę zagrodową) na działki o mniejszej powierzchni niż normatyw 3000 m², to niedopuszczalne jest tworzenie dodatkowych możliwości takiego podziału przez prawodawcę lokalnego w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Sąd podkreślił, iż tereny przeznaczone w planie pod zabudowę zagrodową (...) stanowią nieruchomości przeznaczone na cele rolne w rozumieniu art. 92 u.g.n. Taka kwalifikacja wynika z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82, ze zm.), który za grunty rolne uznaje grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Analogiczna kwalifikacja, w odniesieniu do gruntów rolnych zabudowanych wynika z przepisów regulujących ewidencję gruntów i budynków (zob. § 9 ust. 1 pkt 1 lit. e rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków; Dz. U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.).”

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVI/130/2026 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice w części obejmującej jej § 13 ust. 2 pkt 13 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 Fajslawice
2. Przewodniczący Rady Gminy Fajslawice