



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 468



Lublin, dnia 21 stycznia 2026^r.

WOJEWODA LUBELSKI
IF-II.4131.7.2026

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Szastarka

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 z późn. zm.) 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 XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Szastarka.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka wraz z dokumentacją prac planistycznych została doręczona organowi nadzoru w dniu 23 grudnia 2025 r.

Rada Gminy Szastarka, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1, ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - zwanej dalej u.p.z.p., uchwaliła plan ogólny Gminy Szastarka.

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 ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".

W art. 13a ust. 4 u.p.z.p. 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 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 trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego uchwały Nr XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka organ nadzoru stwierdził, 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.

Do dokumentacji prac planistycznych dołączono uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Szastarka sporządzone na podstawie art. 13h u.p.z.p. z którego wynika, iż suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie Szastarka znacznie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Należy mieć na uwadze, iż gmina Szastarka w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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.

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stref planistycznych wyznaczonych w uchwale Nr XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Szastarka wynika, iż strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o symbolu 2SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o symbolach 17SZ i 53SZ obejmują częściowo tereny, które nie spełniają przesłanek położonych w obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 u.p.z.p.

Strefa o symbolu 2SJ (w zakresie części działki nr ewid. 699 i 689) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka przyjętym uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002 r. oznaczony został symbolem A1PS,PP,UCC i przeznaczony jest pod teren składowania i magazynowania, działalności produkcyjnej i usług komercyjnych uciążliwych. Z analizy ustaleń obowiązującego planu miejscowego wynika, iż nie określono dla tego terenu przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto ta część strefy 2SJ położona jest poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym, jak również na wskazanych działkach nie znajduje się istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Strefa o symbolu 17SZ (w zakresie działki nr ewid. 1245) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka przyjętym uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002 r. oznaczony został symbolem ZL i przeznaczony pod teren lasów i zadrzewień. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie przewidują dla tego terenu przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej, w planie ogólnym nie wyznaczono dla tej strefy obszaru uzupełnienia zabudowy jak również nie wstępuje na tej działce istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Strefa o symbolu 53SZ (w zakresie działki nr ewid. 206) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka przyjętym uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002 r. oznaczony został symbolem RP i przeznaczony pod tereny rolne bez prawa zabudowy. Również we wskazanym przypadku ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie przewidują dla tego terenu przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej, w planie ogólnym nie wyznaczono dla tej strefy

obszaru uzupełnienia zabudowy a na działce nie występuje istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Reasumując, skoro suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową i zagrodową w gminie Szastarka, w wyniku przeniesienia ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania, to nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową chyba, że wyznaczono je na obszarach uzupełnienia zabudowy lub obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Rozszerzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2SJ oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 17SZ, 53SZ o dodatkowe obszary umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, pomimo że tereny te nie są w całości 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.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XIX/127/2025 Rady Gminy Szastarka z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Szastarka 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 Szastarka
2. Przewodniczący Rady Gminy Szastarka