



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 lipca 2026 r.

Poz. 2939

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.197.2026.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 2 lipca 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVII/185/2026 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Łobez – w części danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne: 41SJ, 65SJ, 135SJ.

Uzasadnienie

W dniu 28 maja 2026 r. Rada Miejska w Łobzie podjęła uchwałę Nr XXVII/185/2026 w sprawie planu ogólnego gminy Łobez. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 3 czerwca 2026 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu organ stanowiący Gminy Łobez wskazał art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁾ (dalej: ustawa), zgodnie z którym 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".

Przepis art. 13a ust. 4 ustawy, zawiera ustalenia obligatoryjne planu ogólnego: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych (pkt 1), a także fakultatywne - obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy średniejgminnej (pkt 2).

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem o podziale obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w art. 13c ust. 2 ustawy. Podział obszaru gminy możliwy jest więc 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) oraz strefę komunikacyjną (SK). Natomiast drugim koniecznym elementem planu ogólnego jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych.

Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów²⁾ (dalej: rozporządzenie) - w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu

¹⁾ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

²⁾ 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.).

funkcjonalnego strefy planistycznej (podstawowego i ewentualnie również dodatkowego), 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, jak również gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, zależy od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt prawa miejscowego. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

Należy ponadto zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a ustawy, i które stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy, 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.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXVII/185/2026 w sprawie planu ogólnego gminy Łobez, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego, bowiem w zakwestionowanej części przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Łobzie nie wykonała ustawowego obowiązku ochrony istniejącego na części terenów 41SJ, 65SJ, 135SJ złoża piasków kwarcowych „Łobez I” nr 2764.

W myśl 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.

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h ustawy *ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji*. Natomiast, stosownie do treści art. 1 ust. 2 pkt 3 lit. c ustawy *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony złóż kopalin*. Na podstawie zaś art. 95 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze*³⁾ *udokumentowane złoża kopalin - podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania*.

Rada Miejska w Łobzie w danych przestrzennych na terenie udokumentowanego złoża piasków kwarcowych „Łobez I” nr 2764, utworzonych dla planu ogólnego Gminy Łobez wyznaczyła strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 41SJ, 65SJ, 135SJ, która to strefa umożliwia zabudowę z maksymalną powierzchnią zabudowy 60%. Powyższe ustalenia wyeliminują możliwość wydobycia kruszyw. Dodatkowo, zauważyć należy, że w uzasadnieniu na str. 26 zawarta została informacja o uwzględnieniu wszystkich udokumentowanych złóż w ramach stref otwartych, co nie pokrywa się z rzeczywistym przeznaczeniem dla złoża piasków kwarcowych „Łobez I” nr 2764.

Z wyjaśnień Zastępcy Burmistrz Łobza⁴⁾ wynika, że *uwzględnienie złoża w planie ogólnym nie oznacza konieczności wyznaczenia całego jego obszaru jako odrębnej strefy górnictwa, strefy otwartej – jako stref, które można by wyobrazić sobie, jako alternatyw do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną*. Art. 95 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* wymaga uwzględnienia występowania udokumentowanego złoża oraz potrzeby zapewnienia możliwości jego wydobycia, z uwzględnieniem rozstrzygnięć wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej, w tym informacji dotyczących obszaru

³⁾ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r., poz 69).

⁴⁾ Pismo z dnia 25 czerwca 2026 r, znak: IK.6721.1.2024.AM.

wymagającego ochrony przed działaniami uniemożliwiającymi zagospodarowanie złoża. Przepis ten nie ustanawia automatycznego obowiązku przeznaczenia całego obszaru każdego udokumentowanego złoża.

Nie budzi wątpliwości organu nadzoru okoliczność, że część terenów 41SJ, 65SJ, 135SJ, na których faktycznie istnieje zabudowa jednorodzinna, a jednocześnie występują złoża nie musi zostać objęta strefą górnictwa lub strefą otwartą. Wyłączenie takie jednakże, nie może rozszerzać się na tereny zabudowy jednorodzinnej niezabudowanej i stanowiące obszar wymagający ochrony, ze względu na zlokalizowanie na nich złóż. Zaakceptowanie stanowiska odmiennego doprowadziłoby bowiem do sytuacji, w której istniejące obszary złóż pozostałyby pominięte w planie w całości, z czym – w kontekście brzmienia przywołanego art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze nie sposób się zgodzić.

Jak słusznie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt. IV SA/Po 693/16 *nawet jeżeliby przypisać art. 95 ust. 1 P.g.g. wyłącznie funkcję informacyjną, to nie podważa to zawartego w nim obowiązku, który musi być przez organ stanowiący gminy wykonany. Innymi słowy, nie ujawnienie udokumentowanych złóż kopalin w planie miejscowym jest naruszeniem zasad jego sporządzania i to chociażby nawet generalne uwarunkowania konkretnego obszaru wskazywały, że nie zakłada się eksploatacji złoża. W ocenie Sądu nie można też bagatelizować tego, że ujawnienie złoża kopalin może mieć potencjalnie znaczenie dla decyzji inwestycyjnych adresatów planu podejmowanych na jego podstawie.*

Wprawdzie cytowany wyżej wyrok dotyczył miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże – w ocenie organu nadzoru – stanowisko Sądu można odnieść *per analogiam* także do planu ogólnego gminy.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru w niniejszej sprawie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu ogólnego⁵⁾. Bez wątpienia pominięcie w nim istniejących obszarów złóż pozostaje w sprzeczności z treścią przywołanych przepisów prawa i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego.

Mając na uwadze powyższe, uznać trzeba, że Rada Miejska w Łobzie w uchwale Nr XXVII/185/2026 w sprawie planu ogólnego Gminy Łobez nie dopełniła obowiązku uwzględnienia w nim wymagań ochrony środowiska, w tym ochrony złóż, w celu zabezpieczenia eksplantacji lub wykorzystania, przez co w sposób istotny naruszyła przywołane powyżej regulacje.

W tym stanie rzeczy, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVII/185/2026 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Łobez – w części danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne: 41SJ, 65SJ, 135SJ, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

⁵⁾ Podobnie: Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 maja 2025 r., II SA/Gd 444/24