



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 6302



**WOJEWODA LUBELSKI**

IF-II.4131.62.2025

Lublin, dnia 23 grudnia 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

**stwierdzające nieważność Uchwały nr XXI/103/2025 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice obejmującej jej :**

- § 5 ust. 1 pkt 2 w zakresie symbolu „N”,
- § 6 pkt 6,
- §16 ust. 5 pkt 18 w zakresie słów „poprzez teren oznaczony symbolem 1N”,
- §16 ust. 5 pkt 30 w zakresie słów „2N”,
- § 20
- teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1.14 uchwały symbolem 1N,
- teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1.19 uchwały symbolem 2N.

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 poz. 1130 ze zm.)

### **stwierdzam nieważność**

Uchwały nr XXI/103/2025 Rady Gminy Fajslawice z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice w części obejmującej jej :

- § 5 ust. 1 pkt 2 w zakresie symbolu „N”,
- § 6 pkt 6,
- §16 ust. 5 pkt 18 w zakresie słów „poprzez teren oznaczony symbolem 1N”,
- §16 ust. 5 pkt 30 w zakresie słów „2N”,
- § 20
- teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1.14 uchwały symbolem 1N,
- teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1.19 uchwały symbolem 2N.

### Uzasadnienie

Uchwała Nr XXI/103/2025 została doręczona organowi nadzoru wraz z dokumentacją prac planistycznych w dniu 28 listopada 2025 r.

W dniu 12 grudnia 2025 r. Wojewoda Lubelski wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w związku z istotnym naruszeniem zasad oraz trybu sporządzania planu miejscowego.

Wójt Gminy Fajslawice złożył wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie 15 grudnia 2025 r. pismem znak: GG.6722.1.2024, jednak nie zostały one uwzględnione z powodów poniżej wskazanych.

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Fajslawice uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.

Przystępując do oceny legalności uchwały podjętej przez Radę Gminy Fajslawice organ nadzoru zobligowany był w pierwszej kolejności do ustalenia, które z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) będą miały do niej zastosowanie.

Analiza przedłożonej wraz z planem dokumentacji planistycznej wykazała, że do opracowania miejscowego planu przystąpiono w dniu 22 czerwca 2023 r. (uchwała Nr LVII/310/2023), a o opinii i uzgodnienia wystąpiono w dniu 18 lutego 2025 r. W związku z powyższym do przedmiotowego planu będą miały zastosowanie przepisy u.p.z.p w znowelizowanym brzmieniu w zakresie wskazanym w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w precyzyjny i szczegółowy sposób normują problematykę planowania przestrzennego w gminie, w tym poszczególne etapy procedury planistycznej, jak również organy właściwe do jej realizacji oraz ich kompetencje (art. 15 i 17 ustawy).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ww. ustawy, istotne naruszenie zasad sporządzania studium 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.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXI/103/2025 Rady Gminy Fajslawice została podjęta z istotnym naruszeniem zasad oraz trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Z kolei tryb sporządzania planu miejscowego, którego zachowanie stanowi przesłankę formalną zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa, odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, poczynając od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na jego uchwaleniu (wyrok NSA z 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08).

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z naruszeniem § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Rada Gminy Fajslawice w § 20 ust. 1 przedmiotowej uchwały ustaliła przeznaczenie podstawowe terenów 1N oraz 2N jako „tereny niesklasyfikowane”, jednocześnie wskazując w ust. 2, iż w ramach przeznaczenia podstawowego tereny, o którym mowa w ust. 1 stanowią dojazd służący obsłudze gruntów rolnych.

Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia, symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia. W pkt 2 tego załącznika wskazano, iż: „klasę 12 N – teren niesklasyfikowany stosuje się wyłącznie w przypadku braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek z poziomów klas od 1 do 11. (...)”. W ocenie organu nadzoru warunek ten w przedmiotowej sprawie nie został spełniony.

Mając na uwadze, iż ustalone w uchwale przeznaczenie terenów dotyczy obsługi komunikacyjnej zainwestowanych terenów zabudowy zagrodowej, należało zastosować klasę przeznaczenia terenu odpowiadającą temu rodzajowi funkcji, jakiemu faktycznie przeznaczenie to ma służyć, mieszczącą się w katalogu klas od 1 do 11.

Jeżeli zatem przeznaczeniem terenów oznaczonych w planie jako 1N i 2N jest dojazd służący obsłudze gruntów rolnych, wskazać należy, iż zastosowana nazwa klasy przeznaczenia terenu oraz jej symbol nie odzwierciedlają tych ustaleń. Należy zwrócić uwagę, iż w poziomie 2 tabeli w załączniku nr 1 do rozporządzenia zamieszczone zostały klasy przeznaczenia terenu o symbolach: RN - oznaczający teren rolnictwa z zakazem zabudowy, RZ - oznaczający teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz RA - oznaczający teren akwakultury i obsługi rybactwa, a w poziomie 3 następujące klasy przeznaczenia terenu: teren gruntów ornych oraz upraw o symbolu RNR, teren łąk i pastwisk o symbolu RNL, teren zabudowy zagrodowej - RZM, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych o symbolu RZP oraz teren wielkotowarowej produkcji rolnej - RZW. Tak więc możliwe było dość precyzyjne określenie przeznaczenia terenów rolnictwa, odpowiadające intencji uchwałodawcy, a tym samym nie wystąpił przypadek braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek przeznaczenia z poziomów klas od 1 do 11. Jedyne bowiem tylko taka sytuacja umożliwia - zgodnie z rozporządzeniem - zastosowanie klasy N, czyli ustalenie przeznaczenia jako teren niesklasyfikowany.

W tym miejscu zwracam uwagę, iż na terenach 1N i 2N występują użytki rolne klasy RIIIa, których przeznaczenie na cele inne niż rolnicze wymaga stosownie do art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. wójt uzyskuje zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W myśl art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tryb i zasady udzielania tej zgody zostały określone właśnie w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wykładnia przepisów tego aktu prawnego wymaga, aby zgoda na zmianę przeznaczenia została udzielona w formie decyzji administracyjnej.

W myśl przepisu art. 2 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy, gruntami rolnymi w kontekście dróg, są drogi dojazdowe do gruntów rolnych, czyli użytkowane na cele rolnicze.

Zapis uchwały wskazujący, iż tereny 1N i 2N stanowią dojazd służący obsłudze gruntów rolnych jednoznacznie potwierdza ich przeznaczenie na cele rolnicze, tym samym powinny mieć one nadane klasę, która to przeznaczenie uwzględnia i respektuje.

Reasumując, w analizowanej sprawie nie było podstaw do zastosowania klasy N, która zgodnie z rozporządzeniem ma charakter pomocniczy i może być stosowana tylko w przypadku braku możliwości zastosowania innych klas.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXI/103/2025 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 Fajslawice
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Fajslawice