



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 lipca 2026 r.

Poz. 3662



WOJEWODA LUBELSKI

IF-II.4131.26.2026

Lublin, dnia 22 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność Uchwały nr XXVIII/206/26 Rady Gminy Głusk z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk – etap B-1 w części obejmującej § 15 ust. 2 pkt 14 uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVIII/206/26 Rady Gminy Głusk z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk- etap B-1 w części obejmującej § 15 ust. 2 pkt 14 uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVIII/206/26 Rady Gminy Głusk została doręczona organowi nadzoru w dniu 28 maja 2026 r. Dokumentacja prac planistycznych została przekazana do tut. urzędu w dniu 25 czerwca 2026 r.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXVIII/206/26 Rady Gminy Głusk, organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego i w dniu 17 lipca 2026 r. wszczął postępowanie nadzorcze w tej sprawie.

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.

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 Lublinie, w wyroku z dnia 10 marca 2026 r., sygn. akt II SA/Lu 48/26 Sąd wskazał, iż (...) *dopuszczając w planie miejscowym możliwość wydzielenia 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 określone ustawowo, prawodawca miejscowy dopuścił się istotnego naruszenia zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prawodawca lokalny jest upoważniony do określania w planie miejscowym zasad i warunków podziału nieruchomości, w tym minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 pkt 10 u.p.z.p.), nie może jednak swoją regulacją wkraczać w sferę, która została już uregulowana w ustawie, a ustawodawca nie przewidział upoważnienia dla prawodawcy lokalnego do tworzenia odstępstw od zasad i warunków ustawowych. Podział nieruchomości przeznaczonych (wykorzystywanych – w przypadku braku planu) na cele rolne i leśne podlega szczególnemu reżimowi prawnemu, determinowanemu koniecznością zapewnienia odpowiednich warunków dla prowadzenia gospodarki rolnej lub leśnej, w tym przeciwdziałania nadmiernemu rozdrabnianiu działek rolnych (leśnych). Zgodnie z art. 92 ust. 1 u.g.n., do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, nie stosuje się przepisów rozdziału 1 w dziale III ustawy, regulujących zasady i warunki podziału nieruchomości, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. W świetle ust. 2 przywołanego artykułu, za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 224 u.g.n., do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster nieruchomości" rozumie się tę ewidencję.*

Cytowany wyrok stał się prawomocny w dniu 12 maja br., jego pełna treść dostępna jest w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych (CBOSA).

Podkreślić należy, iż stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie potwierdza dotychczasowe orzecznictwo sądów administracyjnych we wskazanej kwestii (por. wyroki WSA w Olsztynie z dnia 31 października 2013 r. sygn. akt II SA/Ol 604/13, z dnia 27 września 2016 r. sygn. akt II SA/Ol 698/16, WSA w Bydgoszczy z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt II SA/Bd 1190/18, WSA we Wrocławiu z 17 stycznia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 706/17, WSA w Krakowie z 11 października 2019 r., sygn. akt II SA/Kr 774/19, z 5 listopada 2019 r., II SA/Kr 780/19, WSA w Poznaniu z dnia 11 lipca 2019 r. sygn. akt IV SA/Po 242/19, z dnia 14 września 2023 r. sygn. akt IV SA/Po 459/23, z dnia 7 listopada 2024, sygn. akt 628/24, z dnia 4 grudnia 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 782/24).

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że Uchwała Nr XXVIII/206/26 Rady Gminy Głusk z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk- etap B-1 narusza ww. wymienione przepisy, w związku z czym stwierdzenie nieważności w części obejmującej jej § 15 ust. 2 pkt 14 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 Głusk
2. Przewodniczący Rady Gminy Głusk