



WOJEWODA LUBELSKI

IF-II.4131.55.2026

Lublin, dnia 29 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwały nr XXVIII/269/26 Rady Gminy Zamość z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Zamość

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 ze zm.) 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/269/26 Rady Gminy Zamość z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Zamość.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVIII/269/26 Rady Gminy Zamość została doręczona organowi nadzoru w dniu 27 sierpnia 2026 r. Dokumentacja prac planistycznych została przekazana do tut. urzędu w dniu 1 września 2026 r.

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (wyrok NSA z dnia 4 września 2024r., sygn. akt II OSK 745/24).

Rada Gminy Zamość, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) - zwanej dalej u.p.z.p., uchwaliła plan ogólny gminy Zamość.

Jak stanowi art. 13a ust. 1 u.p.z.p. dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala 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.) 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.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXVIII/269/26 Rady Gminy Zamość organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego polegającym na nieprawidłowym wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Przeprowadzona analiza planu ogólnego przyjętego przez Radę Gminy Zamość wykazała, że obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został wyznaczony z naruszeniem przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). W przepisie tym określono zasady rozszerzania granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, które dopuszczalne jest wyłącznie na obszarach: wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia dot. OUZ; położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że wymienione w nim warunki muszą zostać spełnione łącznie, aby możliwe było rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast.

Analiza pliku GML wykazała, iż poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy: 167OUZ w granicy działki nr ewid. 492/14 (obręb Zawada) oraz 165OUZ w granicy działek nr ewid., 495/2, 495/3 (obręb Zawada) zostało wyznaczone na gruntach klas chronionych (RII) w odległości większej niż 50 m od drogi publicznej, a co za tym idzie, w zakresie szerszym niż dopuszczają przepisy rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Pismem z dnia 22 września 2026 r., znak: PiOŚ.6722.1.2.2026 Wójt Gminy Zamość złożył wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie. W przedstawionym stanowisku potwierdził, iż w przekazanych danych przez Starostwo Powiatowe w Zamościu w granicach działek ewidencyjnych nr 492/14, 495/2 i 495/3 w obrębie Zawada nie wykazano użytków rolnych klas I-III ani odpowiadających im konturów klasyfikacyjnych. W związku z powyższym pismem z dnia 23 września 2026 r. organ nadzoru wystąpił do Starostwa Powiatowego w Zamościu z prośbą o przekazanie informacji, jakie klasy użytków rolnych występują w granicy ww. działek. Jednocześnie przekazano informację o występujących rozbieżnościach pomiędzy danymi z działek ewidencyjnych, a danymi dotyczącymi konturów klasyfikacyjnych. Pismem z dnia 28 września 2026 r. znak: GKN.6642.5.66.2026, Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Zamościu udzieliła następującej odpowiedzi: *"Informuję, iż dla działek położonych w obrębie Zawada, w rejestrze ewidencji gruntów i budynków widnieją użytki: - dz. nr 495/2 – B, RII, dz. 495/3 – Br-RII, RII, dz. 492/14 – RII, RIIfa. Informuję, że rozbieżności pomiędzy*

częścią graficzną i opisową bazy EGIB w zakresie w/w działek ewidencyjnych zostały wyeliminowane."

Powyższe potwierdza, iż obszar uzupełnienia zabudowy poszerzono z naruszeniem przepisu 1 ust. 6 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVIII/269/26 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

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Zamość
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Zamość