



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 23 czerwca 2026 r.

Poz. 2494

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P.II.4131.2.214.26

WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Działając na podstawie art. 85, art. 86 i 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 XXIV/154/2026 Rady Miejskiej w Zagórz z dnia 14 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego Gminy Zagórz

Uzasadnienie

W dniu 14 maja 2026 r. Rada Miejska w Zagórz podjęła uchwałę nr XXIV/154/2026 w sprawie planu ogólnego Gminy Zagórz. W podstawie prawnej uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2026 r., poz. 538).

W trakcie analizy uchwały wraz z dokumentacją planistyczną, organ nadzoru stwierdził nieprawidłowości w następującym zakresie:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową zagrodową zostały wyznaczone z naruszeniem przepisów zawartych w art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż część stref została wyznaczona na obszarach gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy, jak i brak jest istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, na podstawie przedłożonych baz danych EGiB i BDOT np. strefy: 281SJ (dz. 181707_5.0015.124/6, 181707_5.0015.123/1), 96SJ (dz. 181707_4.0003.1319/17), 179SJ (dz. 181707_5.0009.28/6), 272SJ (dz. 181707_5.0014.1537), 55SZ (dz. 181707_5.0006.275/1, 181707_5.0006.275/2, 181707_5.0006.276), 26SZ (dz. 181707_5.0012.166/2, 181707_5.0012.166/1, 181707_5.0012.165/1). Na podstawie art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową i 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 ustawy. Natomiast w świetle art. 13d ust. 3 ustawy planistycznej, w przypadku gdy na ww. obszarach 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 i zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W dołączonym do dokumentacji prac planistycznych uzasadnieniu, obligatoryjnym na podstawie art. 13h ustawy planistycznej, zawarto następujące wyjaśnienia: *"W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy jest*

większa niż 130% zapotrzebowania, [...] na obszarze Gminy Zagórz nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy". Niemniej jednak z przeprowadzonej analizy wynika, że fragmenty wskazanych wyżej stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, zostały wyznaczone poza tymi obszarami, co istotnie narusza zapisy art. 13d ustawy planistycznej.

W zakresie dokumentacji planistycznej zauważa się, iż w planie ogólnym, w uchwalonej formie występują strefy, których nie było w projekcie planu z etapu konsultacji społecznych np. 11SI, 16SI, 17SI, 105SU. Ponadto występują zmiany przestrzenne stref planistycznych, które nie wynikają z uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych, np. pomniejszone zostały obszary stref 265SJ o część terenu działki nr 181707_5.0001.222 i 181707_5.0001.221, 247SJ o część terenu działki nr 181707_5.0015.75, 182SJ o część terenu działki 181707_5.0009.167/2, 185SJ o część terenu działki nr 181707_5.0014.509. Ze względu na powyższe rozbieżności oraz brak w dokumentacji prac planistycznych informacji o zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych uwag, które uzasadniałyby wprowadzone do projektu planu zmiany, w ocenie Organu nadzoru, plan w uchwalonej formie przyjęty został bez przeprowadzenia procedury planistycznej, o której mowa w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo zauważa się, że w uchwalonym planie została zmieniona numeracja stref planistycznych w odniesieniu do projektu z etapu opiniowania i uzgodnień, co narusza § 5 rozporządzenia ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym obiektowi przestrzennemu nadawany jest identyfikator obiektu przestrzennego, składający się m.in. z elementu <id lokalny> - oznaczający identyfikator lokalny identyfikujący jednoznacznie i unikalnie obiekt przestrzenny w zbiorze danych przestrzennych, który zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, nie może zostać zmieniony. W związku z tym raz nadana numeracja w cyfrowym planie ogólnym powinna pozostać stała przez cały proces legislacyjny.

Wskazane wyżej ustalenia dokonane po analizie przedmiotowej uchwały oraz dokumentacji prac planistycznych uzasadniają przyjęcie, iż uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad i trybu sporządzania planu. Złożone w trakcie postępowania nadzorczego wyjaśnienia Burmistrza Miasta i Gminy Zagórz, nie zostały przez Organ nadzoru uznane za przekonujące w stopniu, który uzasadniałby odstąpienie od stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały. Wobec powyższego zastosowanie będzie miał przepis art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazanie w powyższym przepisie podstaw nieważności uchwały w sprawie planu ogólnego prowadzi do wniosku, że przepis ten stanowi lex specialis wobec art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Oznacza to, że rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody albo orzeczenia sądu administracyjnego stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu ogólnego są wydawane w przypadku zajścia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten ustanawia zatem dwie przesłanki zgodności z prawem planu ogólnego: materialnoprawną – uwzględnienie zasad sporządzania planu; formalnoprawną – zachowanie procedury sporządzania planu oraz właściwości organów w tym zakresie (tak m. in. NSA w wyroku z dnia 11 września 2008 r. II OSK 215/08). Kwestionowana uchwała, jak wykazano wyżej, w sposób istotny narusza przywołane w uzasadnieniu obowiązujące przepisy prawa, dlatego też należało stwierdzić jej nieważność w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Renata Piśła

ZASTĘPCA DYREKTORA

WYDZIAŁU PRAWNEGO i NADZORU