



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 2837

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P.II.4131.2.264.26

WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 8 lipca 2026 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662.) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XXXI/176/2026 Rady Gminy Bojanów z dnia 3 czerwca 2026r. w sprawie planu ogólnego Gminy Bojanów.

UZASADNIENIE

W dniu 3 czerwca 2026r. Rada Gminy Bojanów podjęła uchwałę XXXI/176/2026 w sprawie planu ogólnego Gminy Bojanów.

W podstawie prawnej uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538).

Uchwałę wraz dokumentacją planistyczną doręczano Wojewodzie w dniu 10 czerwca 2026r. W toku badania przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że narusza ona w sposób istotny zasady sporządzania planu ogólnego. W związku z tym, pismem z dnia 29 czerwca 2026r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze, w którym wyznaczono termin na składanie ewentualnych wyjaśnień do planu ogólnego.

W dniu 6 lipca 2026r. Wójt Gminy Bojanów przedłożył wyjaśnienia, jednakże nie zostały one uwzględnione przez organ nadzoru.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że ocena legalności uchwały w sprawie planu ogólnego winna być dokonana z uwzględnieniem regulacji art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.) zwanej dalej „ustawą”, który jako przepis szczególny w stosunku do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym określa przesłanki nieważności uchwały podjętej w tym przedmiocie w zakresie węższym niż w przypadku stwierdzenia nieważności uchwał na podstawie art. 91 ust. 1 i ust. 4. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy 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 w myśl art. 28 ustawy.

Z treści tej regulacji jednoznacznie wynika, że ustawodawca rozróżnia pojęcie „zasad sporządzania planu” oraz pojęcie „trybu sporządzania planu”. Tryb sporządzania planu odnosi się niewątpliwie do sekwencji czynności podejmowanych przez organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu ogólnego (art. 13i do 13j ustawy). Natomiast zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości tego aktu, zamieszczonych w nim ustaleń. Nadto, ustawodawca wprowadził przesłankę istotności naruszenia zarówno co do naruszenia zasad, jak i trybu sporządzania planu ogólnego. Tym samym, nie każde naruszenie przepisów w powyższym zakresie będzie skutkowało nieważnością aktu planistycznego, lecz tylko takie, które ma charakter istotny. Podkreślenia wymaga, iż w procedurze uchwalania planu ogólnego rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu ogólnego, określonymi w ustawie oraz

w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024r. poz. 1775 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

Zgodnie z przepisem art. 13a ust. 1 ustawy 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". Na zakres treści planu ogólnego, stosownie do art. 13a ust. 4 ustawy składają się dwa elementy obligatoryjne, tj. strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz elementy fakultatywne, tj. obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. W myśl art. 13h ust. 1 ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Jak wynika z przepisu art. 13c ust. 1 ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Ustęp drugi tego przepisu mówi zaś, że w wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1)strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2)strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3)strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4)strefa usługowa (SU);
- 5)strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6)strefa gospodarcza (SP);
- 7)strefa produkcji rolniczej (SR);
- 8)strefa infrastrukturalna (SI);
- 9)10)strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 11)strefa cmentarzy (SC);
- 12)strefa górnictwa (SG);
- 13)strefa otwarta (SO);
- 14)strefa komunikacyjna (SK).

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne w katalogu zamkniętym zawartym w 13c ust. 2 ustawy, co oznacza, że każdy teren w gminie musi być przypisany jednoznacznie do jednej konkretnej strefy i nie jest tym samym możliwe tworzenie stref mieszanych, łączących dwie lub więcej pozycji z listy. Natomiast drugim koniecznym elementem planu jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych. Stosownie do § 4 rozporządzenia w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu 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 również 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.

Zdaniem organu nadzoru, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową zostały wyznaczone w planie ogólnym Gminy Bojanów z naruszeniem przepisu art. 13d ustawy, gdyż część stref została wyznaczona na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy, jak też brak jest istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Dotyczy to stref: 86SJ (np. część działek ewidencyjnych nr: 2023, 2024, 2025 obr. Stany), 153SJ (np. część działek ewidencyjnych nr: 135, 136 obr. Laski), 190SJ (np. działki ewidencyjne nr: 485/31, 485/32, 485/43, 485/44, 485/49, 485/48 obr. Laski), 255SJ (np. część działki ewidencyjnej nr 2324 obr. Bojanów), 5SZ (działka ewidencyjna nr 697 obr. Korabina).

Podkreślić trzeba, że stosownie do art. 13d ust. 1 ustawy 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. Natomiast, w myśl art. 13d ust. 3 ustawy, 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 zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Jak zostało wyjaśnione w dołączonym do dokumentacji prac planistycznych uzasadnieniu (obligatoryjnym na podstawie art. 13h ustawy), 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 Bojanów 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. Jednakże, w ocenie organu nadzoru, z przeprowadzonej analizy wynika, iż fragmenty wskazanych wyżej stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową zostały wyznaczone poza tymi obszarami, co istotnie narusza przepis art. 13d ustawy.

Natomiast w zakresie strefy oznaczonej symbolem 190SJ należy zauważyć, że na jej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczono m.in. tereny zieleni publicznej urządzonej, teren pompowni sieciowej wody, teren stacji transformatorowej. Na tych terenach wyznaczono w planie ogólnym strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co jest niezgodne z art. 13d ust. 1 ustawy. Jak już wyżej wskazano, w świetle tego przepisu, strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową można wyznaczyć na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Zapisy obowiązującego planu miejscowego w miejscowości Laski (uchwała Rady Gminy Bojanów Nr XIII/112/04 z dnia 26.11.2004r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Bojanów, Korabina, Laski, Przyszów i Stany) nie dopuszczają lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej.

Z kolei w odniesieniu do dokumentacji planistycznej, zwraca się uwagę, iż po konsultacjach społecznych dokonano zmiany w zakresie strefy planistycznej 151SJ, która to zmiana nie wynika ze zgłoszonych uwag do projektu planu. Wskazana strefa została pomniejszona o teren w obrębie działki ewidencyjnej nr 366/1 obr. Korabina. Zmianę tę organ nadzoru uznał za nieistotne naruszenie art. 28 ust. 1 ustawy.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, iż Rada Gminy Bojanów, podejmując uchwałę Nr XXXI/176/2026. w sprawie planu ogólnego Gminy Bojanów, nie wykonała nałożonych na nią obowiązków ustawowych w zakresie zasad sporządzenia planu ogólnego, co stanowi istotne naruszenie wskazanych przepisów prawa, które to naruszenia w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkują stwierdzeniem jej nieważności w całości.

Z tych też względów, orzeczono jak w sentencji.

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

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka

Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru