



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 9 lutego 2026 r.

Poz. 690

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II. 4131.2.458.2025 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 6 lutego 2026 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r., poz. 1153 ze zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XXXI/188/2025 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl.

Uzasadnienie

W dniu 8 stycznia 2026r. Wojewoda Podkarpacki otrzymał uchwałę Nr XXXI/188/2025 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 grudnia 2025r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl. W podstawie prawnej powołano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemyśl uchwalonego uchwałą Nr III/20/2002 Rady Gminy Przemyśl z dnia 27 grudnia 2002r.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rada gminy musi kierować się zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w cyt. wyżej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Naruszenie zaś zasad i trybu sporządzania planu skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały rady w całości bądź w części, zgodnie z brzmieniem art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Natomiast przepis art. 20 ust. 1 ww. ustawy stanowi m.in., że 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.

Badając ww. uchwałę organ nadzoru stwierdził, że istnieje niegodność ustaleń planu z kierunkami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemyśl. Tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami 2.ZP przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej

z przeznaczeniem podstawowym: *zieleń urządzona, obejmująca teren w obszarze strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji od obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427-Bateria Stała 1 „Krówniki” Twierdzy Przemyśl oraz powiązania widokowego z fortem artyleryjskim 13 „Łapajówka”*. Tereny te znajdują się w wyznaczonym w Studium, terenie ZP – tereny zieleni niskiej urządzonej. Należy przyjąć, że zastosowanie w Studium określenia „zieleń niska urządzona”, ma charakter celowy i funkcjonalny. Wprowadzenie przymiotnika „niska” stanowi świadome ograniczenie dopuszczalnej wysokości roślinności, podyktowane koniecznością ochrony dziedzictwa kulturowego. Wskazana niezgodność przeznaczenia ww. terenu z kierunkami wyznaczonymi w Studium stanowi naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r.

Kolejno w § 15 ust. 6 uchwały, dotyczącym podziału nieruchomości, w pkt 1, 2 i 3, ustalono minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego. Należy podkreślić, iż podział nieruchomości oraz zasady scalania i podziału nieruchomości, to dwie odrębne procedury, których nie należy ze sobą utożsamiać. Jedynym parametrem dotyczącym podziału nieruchomości, który można określić, w zależności od potrzeb, w planie miejscowym, jest minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, stosownie do art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023r. Parametry, o których mowa w § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., tj. minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek, ich powierzchnia oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określone są w planie wyłącznie w odniesieniu do scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, a nie dla nowo wydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości. Wskazać należy ponadto na niespójność zapisu § 15 ust. 7 uchwały, gdzie znalazł się zapis o łączeniu i dokonywaniu podziałów istniejących działek, z postanowieniem zawartym w § 15 ust. 7 pkt 1, w którym wprowadzono zasady dla wyodrębnienia nowych działek. Analogiczna uwaga dotyczy zapisów uchwały, zawartych w § 16 ust. 5 i 6 pkt 1 oraz § 17 ust. 3 i § 18 ust. 3: „obowiązują zasady podziału w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności, bez ustalania minimalnej wielkości wydzielonej działki”.

Dodatkowo odniesieniu do dokumentacji prac planistycznych wskazuje się na brak projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu, w związku z tym nie ma możliwości weryfikacji projektów z każdego etapu.

Z uwagi na istotne naruszenie zasad i trybu sporządzania planu, a co za tym idzie spełnienie przesłanki z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest konieczne i uzasadnione.

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

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru