



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 28 sierpnia 2026 r.

Poz. 3351

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P.II.4131.2.350.26

WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

Działając na podstawie art.85, art.86 i art.91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662)

stwierdzam nieważność

Uchwały nr XXIV/165/2026 Rady Gminy Gać z dnia 30 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Gać

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą rada gminy uchwaliła plan ogólny, obejmujący cały obszar Gminy Gać w jej granicach administracyjnych. W podstawie prawnej uchwały powołano przepis art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy w/w uchwały pod kątem jej zgodności z prawem organ nadzoru uznał, że została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy planistycznej, polegającym na nieprawidłowym wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Podstawę prawną podjęcia w/w uchwały stanowi art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Z kolei w art. 13a ust. 4, ustawodawca określił zakres regulacji planu ogólnego w podziale na ustalenia obligatoryjne tj. określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych oraz ustalenia fakultatywne tj. obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje Rozporządzenie 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). Zgodnie z § 1ust.1 rozporządzenia: „ W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 10;
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- c) budynki biurowe o symbolu 105;

- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;*
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;*
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;*
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;*
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;*
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40m od granicy tych obszarów;*
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4”.*

W toku oceny przedmiotowej uchwały wojewoda uznał, że obszar uzupełnienia zabudowy - w skrócie OUZ, wyznaczony w planie narusza § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024r., poz. 729), gdzie określone zostały zasady rozszerzania granic obszaru uzupełnienia zabudowy, na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, które możliwe jest na obszarach:

- a) wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt1-3 ww. rozporządzenia;
- b) położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.z2024r.,poz.320), z wyłączeniem dróg ekspresowych autostrad.

Należy zaznaczyć, że powyższe dwa warunki muszą być spełnione łącznie, aby możliwe było rozszerzenie obszaru na gruntach rolnych klasy I-III, poza granicami administracyjnymi miast.

W badanej uchwale zdaniem organu nadzoru, część poszerzeń OUZ nie spełnia obu warunków jednocześnie, spełnia jedynie warunek wyznaczenia obszaru zabudowy na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, natomiast nie spełnia warunku rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia.

Przykładem takiego naruszenia w omawianym zakresie stanowią m.in.: – fragment 54OUZ w strefie 40SZ w okolicy dz. nr ew. 1602/5, obr. Gać; – fragment 38OUZ w strefie 60SJ w okolicy dz. nr ew. 1661, obr. Gać; – fragment 3OUZ w strefie 26SJ w okolicy dz. nr ew. 1066, obr. Gać; – fragment 4OUZ w strefie 4SP w okolicy dz. nr ew. 375/10, obr. Białoboki. Reasumując, ustalenia planu ogólnego dotyczące OUZ, zdaniem wojewody istotnie naruszają zasady sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Z tych też względów, należało stwierdzić nieważność uchwały Nr XXIV/165/2026 Rady Gminy Gać z dnia 30 czerwca 2026r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Gać.

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