



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 9 września 2026 r.

Poz. 3567

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 09.09.2026 13:53:49



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P.II.4131.2.381.26

WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 4 września 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 z późn.zm.)

stwierdzam nieważność

Uchwałą nr XXXIV/253/2026 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 31 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski – cmentarz wraz z otoczeniem”

Uzasadnienie

W dniu 31 lipca 2026 r. Rada Miejska w Rymanowie podjęła uchwałę nr XXXIV/253/2026 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski – cmentarz wraz z otoczeniem”.

W toku badania ww. uchwały pod kątem zgodności z prawem organ nadzoru stwierdził istotne uchybienia obowiązujących przepisów regulujących kwestie związane z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tych powodów pismem z dnia 28 sierpnia 2026r. Wojewoda wszczął postępowanie nadzorcze.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że ocena legalności uchwały XXXIV/253/2026 z dnia 31 lipca 2026r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski – cmentarz wraz z otoczeniem” winna być dokonana z uwzględnieniem regulacji art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn.zm.) zwanej dalej „ustawą”. Jest to przepis szczególny w stosunku do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i określa przesłanki nieważności uchwały podjętej w tym przedmiocie w zakresie węższym niż w przypadku stwierdzenia nieważności uchwał na podstawie ww. art. 91. Dodatkowo zauważyć trzeba, że zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), która weszła w życie 24 września 2023r. do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Z uwagi na to ,że Rada Miejska w Rymanowie zainicjowała proces sporządzania planu miejscowego uchwałą Nr LXI/552/2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski cmentarz wraz z otoczeniem”, natomiast Burmistrz Gminy Rymanów wystąpił o opinie i uzgodnienia w terminie 17 lipca 2023 r., a zatem zastosowanie znajdzie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r. oraz rozporządzenie Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

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 miejscowego (art. 17 ustawy). Natomiast zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości tego aktu (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zamieszczonych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Nadto, ustawodawca wprowadził przesłankę istotności naruszenia zarówno co do naruszenia zasad, jak i trybu sporządzania planu miejscowego. Tym samym, nie każde naruszenie przepisów w powyższym zakresie będzie skutkowało nieważnością aktu planistycznego, lecz tylko takie, które ma charakter istotny.

Przepis art. 15 w ust. 2 ustawy określa obowiązkowe ustalenia, które winny znaleźć się w planie miejscowym, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z istniejącego lub planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Z kolei ust. 3 przewiduje ustalenia fakultatywne, czyli takie które mogą być uregulowane w planie miejscowym.

W trakcie oceny legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że występuje niezgodność ustaleń przedmiotowego planu z kierunkami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 r. z późniejszymi zmianami. Z analizy powyższych dokumentów wynika, że część terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 9MN, 10MN, 11MN znajduje się na terenach przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, oznaczonych symbolami 9MNR i 84MNR. W Kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium, w punkcie 4.1 pn. Wskaźniki zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MNR) położonych w obrębie strefy „C” ochrony uzdrowiskowej określono m.in. minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej wynoszącą 1500 m² oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy 40%. Z ustaleń planu wynika, że cały obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów-Zdrój, zatem ustalenia planu dla ww. terenów 1MN, 9MN, 10MN, 11MN nie mogą przekraczać wskazanych wyżej wskaźników określonych w studium. Niemniej jednak zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 4 uchwały dla tych terenów wskazano powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m², natomiast w § 12 ust. 3 pkt 9 określono udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

Z powyższego wynika niezgodność ustaleń planu miejscowego i studium, co stanowi istotne naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dalszej kolejności organ nadzoru zauważa, że część zapisów planu jest niewłaściwa, niezgodna z § 4 i § 11 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r., w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2026 r., poz. 300), gdyż zawiera treści informacyjne nie mające charakteru normy przepisu prawa – np. § 3 pkt 1 lit. a i b uchwały.

Poza tym w ustaleniach szczegółowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN ustalono w § 12 ust. 3 pkt 9 lit. d uchwały maksymalną wysokość zabudowy tylko dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat, natomiast nie wskazano tego obligatoryjnego parametru dla budowli. Należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy, a przez zabudowę należy rozumieć nie tylko realizację budynków, ale również pozostałych obiektów budowlanych, w tym budowli. Zatem obowiązek określenia w planie zasad kształtowania zabudowy dotyczy nie tylko budynków, lecz również innych obiektów budowlanych. Nadmieniam, iż zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej stanowią budowlę.

Analogiczna sytuacja występuje w przypadku terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ i 3RZ, terenu usług edukacji oznaczonego symbolem 1UEP, terenów usług kultu religijnego oznaczonych symbolem 1UR i 2UR, terenu usług oznaczonego symbolem 1U, dla których wskazano w planie maksymalną wysokość tylko dla budynków.

Ponadto organ nadzoru zauważył, że w uchwale występują rozbieżności pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną:

a) w § 12 ust. 3 pkt 1 uchwały ustalono obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN, z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ i z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 4KR–11KR, zgodnie z częścią graficzną planu. Niemniej jednak z analizy części graficznej wynika, że teren oznaczony symbolem 7KR nie przylega do żadnego wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie może stanowić dla nich powiązania komunikacyjnego. Ponadto w § 15 ust. 4 pkt 1 lit b uchwały dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego symbolem 2UR ustalono obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami 2KR i 11KR, z którymi, zgodnie z częścią graficzną, teren 2UR nie graniczy i które zostały wyznaczone w innej części obszaru objętego planem;

b) określone w § 22 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 uchwały szerokości w liniach rozgraniczających dróg nie są tożsame z szerokościami wynikającymi z części graficznej planu. Dla terenu drogi zbiorczej 1KDZ wskazano szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, a dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR - 5m, natomiast na załączniku nr 1 do uchwały maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających terenów 1KDZ i 1KR jest większa od określonej w części tekstowej. Dodatkowo dla terenów 2KR-11KR ustalono szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 11,0 m, podczas gdy z części graficznej wynika, że np. w przypadku terenu drogi 7KR szerokość ta nie przekracza 9 m. Podkreślenia wymaga, że część graficzna nie może zawierać ustaleń innych niż część tekstowa uchwały. Z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że załącznik graficzny stanowi integralną część uchwały i odzwierciedla

w sposób graficzny tekstowe ustalenia planu. Zatem w przypadku określenia w treści uchwały szerokości terenów dróg w liniach rozgraniczających, ustalenia te muszą znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej.

Powyższe sprzeczności stanowią o naruszeniu § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w ocenie organu nadzoru wątpliwości budzi zapis w § 13 ust. 1 uchwały, zgodnie z którym w planie wyznacza się tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ i 3RZ z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową. Zgodnie z pkt 1 załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej *„klasą”*, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli”. Zatem ustalając przeznaczenie podstawowe terenu tylko jako teren zabudowy zagrodowej, a więc z poziomu trzeciego ww. załącznika, należałoby wskazać symbol RZM.

Poza tym organ nadzoru zauważa, że ustalenia planu dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania są niezgodne z wymogami wynikającymi z ww. rozporządzenia. W § 12 ust. 3 pkt 7 lit a oraz § 13 ust. 2 pkt 5 lit a i b uchwały określono minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do budynku mieszkalnego, powierzchni budynku zabudowy zagrodowej oraz dla działki budowlanej, podczas gdy zgodnie z § 4 pkt 7 rozporządzenia, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Ponadto zdaniem organu nadzoru zapisy w § 12 ust. 3 pkt 4 i 5 uchwały nie wskazują jednoznacznie, że minimalna powierzchnia, o której mowa, dotyczy nowo wydzielonych działek budowlanych, co jest wymogiem wynikającym z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”. Jednocześnie zaznaczyć należy, że w § 12 ust. 3 pkt 5 uchwały wskazano, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki nie dotyczy: podziału na cele poszerzenia

sąsiedniej nieruchomości, dokonania regulacji między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielenia pod drogi wewnętrzne. Należy w tym miejscu wskazać, że zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działka budowlana stanowi „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. W związku z powyższym ustalenia planu nie mogą dopuszczać mniejszej od określonej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w przypadku wydzielenia pod drogę wewnętrzną, ponieważ w świetle przytoczonej definicji działka, która pełni rolę drogi nie jest działką budowlaną. Dopuszczenie w planie wzajemnie sprzecznych ustaleń narusza zasady sporządzania planu miejscowego, o którym mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dalszej kolejności organ nadzoru zauważa, że dla terenu lasu oznaczonego symbolem 1L, dla którego w § 24 ust. 2 pkt 1 uchwały dopuszczono budowę obiektów służących gospodarce leśnej, nie zostały określone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2026 r. poz. 663), gruntem leśnym może być grunt zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle oraz parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Na podstawie niniejszej uchwały rada gminy dopuszcza taką zabudowę na terenie przeznaczonym w planie pod lasy, a zatem winna również określić wskaźniki kształtujące zabudowę zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Pominięcie ustaleń wynikających z powyższego artykułu jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu.

Poza tym w treści ocenianego planu brak jest definicji „miejsc wypoczynkowych”, co może powodować wątpliwości w zakresie poprawnej interpretacji zapisu zawartego w § 24 ust. 2 pkt 1 uchwały;

Z kolei zapis w § 17 ust. 2 pkt 2 uchwały nakazujący realizację stoisk handlowych w ujednoliconej stylistyce jest niejasny i również może budzić trudności interpretacyjne na etapie stosowania planu. Plan miejscowy musi zawierać ustalenia precyzyjne i jednoznaczne, ponieważ pełni rolę aktu normatywnego wpisującego się w determinantę prawną decyzji administracyjnych wydawanych w procesie inwestycyjnym. Sformułowanie uregulowań w sposób trudny do jednoznacznego odczytania może stanowić istotne naruszenie prawa.

Ponadto w ocenie organu nadzoru nieczytelnie i niejednoznacznie oznaczono na części graficznej granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Z kolei w numeracji w § 12 ust. 2 uchwały występują błędy.

Natomiast w zakresie dokumentacji prac planistycznych organ nadzoru zauważa, iż:

1) przedłożono kserokopię (nieuwierzytelnioną) protokołu z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej odbytego w dniu 8 stycznia 2024 r. w Radymnie. Powyższe nie stanowi dokumentacji, o której mowa w art. 20 ust. 2 u.p.z.p., co nie pozwala na potwierdzenie prawidłowości przeprowadzonej procedury planistycznej;

2) w zakresie załącznika nr 3 do uchwały wskazuje się, iż granica wektorowa przedstawionych danych przestrzennych oraz granica rysunku GeoTIFF nie pokrywają się, ponadto nie są one zgodne z granicami zawartymi w pliku GML, stanowiącymi dane przestrzenne z etapu przystąpienia do sporządzenia planu, który został dołączony do dokumentacji.

Należy podkreślić, że w przypadku gdy zmianie ulegną dane określone w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916), m.in. granice obszaru objętego planem, zbiór danych przestrzennych podlega aktualizacji. Nowe wersje danych przestrzennych w postaci plików GML, uwzględniające wprowadzone zmiany należy dołączyć do dokumentacji prac planistycznych i opublikować w Biuletynie Informacji Publicznej. Powyższe może stanowić o naruszeniu art. 67a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1506).

W wyniku dokonanej oceny ww. uchwały oraz dokumentów prac planistycznych organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowa uchwała narusza w sposób istotny art.15 ust 1 , art.20 ust.1 i art.28 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2026r. poz.538 z późn.zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) .

Przytoczone wyżej uchybienia stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ,wobec powyższego zastosowanie będzie miał przepis art.28 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania , a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie , powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. Wobec wagi wskazanych wyżej naruszeń przepisów prawnych ,które organ nadzoru uznał za istotne, stwierdzenie w całości nieważności przedmiotowej uchwały jest całkowicie uzasadnione i konieczne. W związku z powyższym należało wyeliminować z obiegu prawnego niniejszą uchwałę w wyniku stwierdzenia jej nieważności.

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

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Renata Piśła

Z-ca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru