



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 20 sierpnia 2026 r.

Poz. 2718

Podpisany przez:

Edyta Barbara Bucka

Data: 20.08.2026 08:46:36



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE SPN.III.4130.53.2026 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 11 sierpnia 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.)

stwierdzam nieważność

w całości uchwały Nr XXVII/192/2026 Rady Gminy Skarżysko Kościelne z dnia 10 lipca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Świerczek, gmina Skarżysko Kościelne.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 10 lipca 2026 r. Rada Gminy Skarżysko Kościelne podjęła uchwałę Nr XXVII/192/2026 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Świerczek, gmina Skarżysko Kościelne.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami (w wersji elektronicznej) oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 14 lipca 2026 r.

W dniu 28 lipca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając Wójtowi Gminy Skarżysko Kościelne złożenie wyjaśnień do przedłożonego do uchwały zarzutu.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2026 r., znak: In.IV.6721.123.2026, zwanym dalej odpowiedzią na wszczęcie postępowania nadzorczego, odniesiono się do stwierdzonej przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p., z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.),

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zwanego dalej rozporządzeniem.

Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że 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.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć jako merytoryczną jego zawartość (część tekstowa i graficzna), określoną w art. 15 u.p.z.p., tj. zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

Natomiast tryb uchwalania planu, określony w art. 17 u.p.z.p., odnosi się do sekwencji czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu planu).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia poprzez sprzeczne ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek oraz brak określenia minimalnych lub maksymalnych frontów działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W świetle § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni.

Przytoczone przepisy jednoznacznie wskazują na konieczność jednoznacznego przedstawienia w ustaleniach tekstowych planu miejscowego, przy określeniu szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów działek - w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni.

Analiza przedmiotowej uchwały dokonana przez organ nadzoru wykazała, że ustalenia ogólne planu (rozdział 2 uchwały), odnoszące się do wszystkich terenów objętych granicami planu, dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnych powierzchni działek są ze sobą sprzeczne,
- nie przedstawiają minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek.

Zapisy § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały mają brzmienie:

"§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,

b) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 10 m,
- dla zabudowy bliźniaczej 10 m;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U:

a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,

b) minimalna powierzchnia działki: 14 m.",

Dwukrotne/różne ustalenia w planie miejscowym, w zakresie określenia minimalnych powierzchni działek, są sprzeczne i uniemożliwiają prawidłowe odczytanie tego parametru, tj.:

- dla zabudowy wolno stojącej 1000 m² czy 10m; dla zabudowy bliźniaczej na 600m² czy 10m (dla terenów oznaczonych symbolem MN),

- 600m² czy 14m (dla terenów oznaczonych symbolem U).

Skoro obligatoryjnym elementem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, to osoby zainteresowane scalaniem i podziałem nieruchomości objętych planem miejscowym, powinny w sposób jednoznaczny odczytać z ustaleń planu przedmiotowe parametry.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Ustalenia planu powinny być jednoznaczne i precyzyjne, nie mogą budzić wątpliwości interpretacyjnych.

Zgodnie z odpowiedzią na wszczęcie postępowania nadzorczego, stwierdzona przez organ nadzoru nieprawidłowość, jest oczywistą omyłką pisarską.

Nie można przyjąć powyższych wyjaśnień, ponieważ omyłka pisarska to widoczna, niezamierzona niedokładność w tekście, taka jak błąd gramatyczny, literówka, niewłaściwe użycie słowa lub pominięcie wyrazu. W ocenianej uchwale, w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2, mamy do czynienia z określeniem podwójnych, odmiennych minimalnych powierzchni działek oraz brakiem przedstawienia minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek.

Biorąc pod uwagę powyższe, wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości ze względu na przedmiotową wadę planu w ustaleniach ogólnych, które odnoszą się do wszystkich terenów objętych granicami tego planu.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

W świetle art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Świętokrzyski

Józef Bryk