



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 24 marca 2026 r.

Poz. 934

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE SPN.III.4130.7.2026 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 20 marca 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXVII/258/26 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 12 lutego 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra w części dotyczącej:

- § 13 ust. 2 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 14 ust. 2 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 14 ust. 2 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 15 ust. 2 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 15 ust. 2 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 16 ust. 2 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- § 16 ust. 2 pkt 3 uchwały w zakresie sformułowania: „lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”,
- terenu koloru jasnoszarego nieoznaczonego jakimkolwiek symbolem literowo-cyfrowym na rysunku planu, znajdującego się w granicach planu, w północnej części działek o nr: 57/2, 58/1, 59/1, 106/6, 106/7.

#### **UZASADNIENIE**

Na sesji w dniu 12 lutego 2026 r. Rada Gminy Miedziana Góra podjęła uchwałę Nr XXVII/258/26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami (w wersji elektronicznej) oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do tut. organu w dniu 18 lutego 2026 r.

W dniu 27 lutego 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając złożenie wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 9 marca 2026 r., znak: OSO.0711.3.1.2026, odniesiono się do stwierdzonych 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 67 ust. 3 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.). Tym samym, tut. organ dokonał oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r.,

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej rozporządzeniem, w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

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 w części z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w związku z § 12 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) poprzez nieprawidłowe dopuszczenie lokalizowania budynków w odległości do 1,5 m od granicy działki.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

W myśl § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia budynki na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy,
- 3) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
- 4) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy

- przy czym każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę.

Natomiast § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość.

W § 13 ust. 2 pkt 3, § 14 ust. 2 pkt 2 i 3, § 15 ust. 2 pkt 2 i 3, § 16 ust. 2 pkt 2 i 3 uchwały dopuszczono lokalizowanie garaży, budynków gospodarczych i mieszkalnych w odległości „mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”. Tym samym pozwolono na lokalizowanie budynków w odległości „mniejszej niż 1,5 m od granicy działki”, co jest niezgodne z brzmieniem ww. przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie można przyjąć wyjaśnień Wójta Gminy Miedziana Góra (pismo z dnia 9 marca 2026 r., znak: OSO.0711.3.1.2026), że powyższe stanowi niezamierzoną omyłkę pisarską. Omyłka pisarska to oczywisty, niezamierzony błąd w tekście, który wynika z przeoczenia lub niedokładności i jest łatwy do zauważenia (np. literówka, opuszczenie wyrazu). Można ją poprawić bez dodatkowych analiz i bez zmiany sensu pierwotnej wypowiedzi. Natomiast wskazana przez organ nadzoru nieprawidłowość nie jest omyłką pisarską, ponieważ zmienia przepis § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Norma kompetencyjna zawarta w § 12 ust. 2 ww. rozporządzenia nakłada na organy administracji architektoniczno-budowlanej wydające pozwolenia na budowę obowiązek respektowania rozstrzygnięć dotyczących zlokalizowania obiektu na działce zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zapisy planu miejscowego powinny być zgodne z obowiązującym prawem. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, nie może naruszać innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a jego zapisy powinny być czytelne – niebudzące wątpliwości interpretacyjnych.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 13 kwietnia 2017 r., sygn. akt IV SA/Po 22/17: „zasadniczą zasadą tworzenia prawa jest reguła zgodnie z którą w akcie prawa miejscowego zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym (upoważnieniu ustawowym). Ustawodawca nie przyznał bowiem organom gminy kompetencji do stanowienia wszelkich norm prawnych, lecz jedynie kompetencję do precyzowania rozwiązań zawartych w ustawach. Tym samym organy gminy nie mogą zmieniać lub uchylać przepisów zawartych w źródłach prawa powszechnie obowiązującego, o jakich mowa w art. 87 ust. 1 Konstytucji RP. Wyjście poza katalog spraw określonych w przepisie kompetencyjnym oznacza wydanie aktu normatywnego z przekroczeniem granic ustawowego upoważnienia i powoduje, że taki plan dotknięty jest w tej części wadą nieważności, o której mowa w art. 28 u.p.z.p.”.

A zatem wskazana przez organ nadzoru wada zaistniała w § 13 ust. 2 pkt 3, § 14 ust. 2 pkt 2 i 3, § 15 ust. 2 pkt 2 i 3, § 16 ust. 2 pkt 2 i 3 uchwały stoi na przeszkodzie prawidłowego, tj. zgodnego z obowiązującym prawem, rozumienia i stosowania zapisów przedmiotowego planu miejscowego. Dlatego Wojewoda Świętokrzyski zdecydował o stwierdzeniu nieważności zapisów dopuszczających lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki zawartych w § 13 ust. 2 pkt 3, § 14 ust. 2 pkt 2 i 3, § 15 ust. 2 pkt 2 i 3, § 16 ust. 2 pkt 2 i 3 uchwały.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) poprzez brak oznaczenia odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym na rysunku planu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i tym samym uniemożliwienie jego powiązania z ustaleniami tekstu planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy.

§ 4 pkt 1 ww. rozporządzenia stanowi, że w projekcie planu miejscowego ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów lub zasady ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Tymczasem na rysunku planu (załącznik Nr 1 do uchwały) brak jest oznaczenia symbolem literowo-cyfrowym terenu funkcjonalnego położonego w północnej części działek o nr: 57/2, 58/1, 59/1, 106/6, 106/7.

Z rysunku planu (z oznaczenia barwnego) wynika, że jest to teren drogi wewnętrznej. Jednak uchwała nie określa ustaleń tekstowych tego terenu.

Nie można zgodzić się z wyjaśnieniami Wójta Gminy Miedziana Góra (pismo z dnia 9 marca 2026 r., znak: OSO.0711.3.1.2026), że droga ta stanowi ciąg drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW26, ponieważ pomiędzy drogą oznaczoną symbolem KDW26 a terenem drogi bez oznaczenia symbolem literowo-cyfrowym znajduje się linia rozgraniczająca teren. A zgodnie z definicją (§ 2 ust. 1 pkt 4 uchwały) poprzez linię

rozgraniczającą należy rozumieć „granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”.

Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1882/14: „Prawidłowe opisanie przeznaczenia terenu ma zaś miejsce tylko wówczas, gdy na rysunku tego planu znajduje się symbol określający to przeznaczenie. (...) Brak oznaczenia jakimkolwiek wyróżniającym symbolem (literowym, liczbowym) jednego lub wielu terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, powoduje że przeznaczenie takie jest niemożliwe do ustalenia i zidentyfikowania. Tym samym pomimo, że w danym terenie formalnie może obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to jednak podstawowy cel planu jakim jest ustalenie przeznaczenia terenów, nie zostanie osiągnięty. Rysunek planu i część tekstowa planu muszą być powiązane ze sobą w ten sposób, że każdy fragment rysunku winien być opisany w jego części tekstowej”.

Podsumowując brak oznaczenia odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym na rysunku planu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi powoduje, iż nie można wskazać jednoznacznie jaką funkcję ma taki teren i uniemożliwia jego powiązanie z ustaleniami tekstu planu, dlatego Wojewoda Świętokrzyski zdecydował o stwierdzeniu nieważności terenu koloru jasnoszarego nieoznaczonego jakimkolwiek symbolem literowo-cyfrowym znajdującego się w granicach planu, w północnej części działek o nr: 57/2, 58/1, 59/1, 106/6, 106/7.

Po wyeliminowaniu z uchwały zapisów wskazanych w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, pozostała część uchwalonego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XXVII/258/26 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 12 lutego 2026 r., może funkcjonować w obrocie prawnym. Tym samym, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

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**