



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 21 sierpnia 2025 r.

Poz. 3490

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NK-IL.4131.123.2025.MWM WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 20 sierpnia 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XIV/143/2025 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Porosły i Łyski.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 17 lipca 2025 r. Rada Miejska w Choroszczy podjęła uchwałę Nr XIV/143/2025 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Porosły i Łyski.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 22 lipca 2025 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Analiza jej treści wykazała istotne naruszenie prawa, w związku z czym organ nadzoru w dniu 18 sierpnia 2025 r. wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały. Zgodnie bowiem z treścią art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia.

W toku badania legalności ww. uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”, oraz § 4 i § 8 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”, poprzez rozbieżność pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną badanego planu miejscowego.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 16 ust. 2 upzp Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Na podstawie § 8 ust. 2 rozporządzenia, część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego. Powyższe oznacza, że ustalenia treści uchwały i jej załącznika graficznego muszą być sporządzone w taki sposób, aby odczytywać je bez wątpliwości, w sposób łączny, a zasady zagospodarowania terenu opisane w części tekstowej można było odnieść do konkretnej nieruchomości oznaczonej na rysunku planu.

Ponadto, z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 upzp wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Jednocześnie z art. 20 ust. 1 zd. 2 upzp wynika, iż część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Tymczasem na załączniku Nr 1 oraz załączniku Nr 3 wskazanej na wstępie uchwały znajdują się obszary planistyczne, którym nie przypisano żadnych ustaleń w części tekstowej planu.

Zgodnie z treścią planu miejscowego ustalono przeznaczenie m.in. następujących obszarów planistycznych:

- 1) 1MNW-MNB-U, 1.2MNW-MNB-U, 1.3MNW-MNB-U, 1.4MNW-MNB-U, 2.1MNW-MNB-MNB-U, 2.2MNW-MNB-U, 2.3NW-MNB-U, 3.1MNW-MNB-U, 3.2MNW-MNB-U i 3.3MNW-MNB-U, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą lub usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na zał. Nr 1 do opiniowanej uchwały znajduje się dodatkowo obszar o oznaczeniu 1.5MNW-MNB-U, który nie został wymieniony w części tekstowej planu, tym samym nie ustalono jego przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu,
- 2) 1KDL, przeznaczony pod lokalną drogę publiczną. Na zał. Nr 3 do uchwały znajduje się dodatkowo obszar o oznaczeniu 3KDL, który nie został wymieniony w części tekstowej planu, tym samym nie ustalono jego przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu.

Powyższe jest sprzeczne z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskazanego na wstępie rozporządzenia. Zgodnie z powyższymi aktami prawnymi zakres planu miejscowego obejmuje m.in.: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W przypadku, gdy tereny oznaczone na załącznikach graficznych do planu nie mają odniesienia w części tekstowej uchwały, to akt prawa miejscowego został sporządzony z naruszeniem art. 15 upzp oraz § 4 i § 8 rozporządzenia.

Z kolei w § 35 ust. 5 oraz 6 planu miejscowego wskazano, że przy zagospodarowaniu terenów 2.1MNW-MNB-U oraz 3.1MNW-MNB-U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 15 kV. Zgodnie z zał. Nr 2 do uchwały linia energetyczna 110 kV przebiega również przez teren oznaczony jako 2.3MNW-MNB-U, czego nie uwzględniają już ustalenia szczegółowe dla tego obszaru. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 upzp w planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dodatkowo, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia, część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie. W opinii organu nadzoru wskazany brak zapisów dotyczących przebiegu linii energetycznej przez obszar 2.3MNW-MNB-U stanowi naruszenie ww. przepisów prawa.

Ponadto zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 omawianej uchwały, nieprzekraczalne linie zabudowy są ustaleniami obowiązującymi planu. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych nie znalazły się informacje o odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od poszczególnych dróg, zatem należy odczytywać je bezpośrednio z rysunku planu. Zgodnie z powyższym linie zabudowy powinny być jednoznacznie zwymiarowane, tak aby nie budziły żadnych wątpliwości interpretacyjnych, czego w kontrolowanej uchwale zabrakło w przypadku: obszaru oznaczonego symbolem 1.1U-P od strony drogi 1KDR, gdzie linia zabudowy przebiega niejednorodnie w przedziale od 6,0 do 15,0 m oraz obszaru oznaczonego symbolem 3.1MNW-MNB-U, gdzie linia zabudowy przebiega w dwóch odległościach, przy czym zwymiarowana została jedynie mniejsza z nich – 6,0 m. Powyższe uchybienie stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.

Dodatkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: „(...) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział

powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Jak wskazano wyżej, w przedmiotowej uchwale linie zabudowy należy odczytywać bezpośrednio z rysunku planu, z uwagi na brak ich opisu w części tekstowej planu. W przypadku obszaru oznaczonego symbolem 3U, nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Zachodniej – znajdującej się poza obszarem planu, mimo że dla terenu sąsiedniego – 3.1MNV-MNB-U linia zabudowy od strony tej drogi została wyznaczona. W treści uchwały nie zawarto również informacji, z czego wynika powyższy fakt, dlatego w opinii organu nadzoru mamy do czynienia z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że spośród licznych błędów stylistycznych tzw. „literówek” znajdujących się w treści omawianej uchwały, jeden z nich znajdujący się w § 21 uchwały: „Jeżeli przepisy obrębne nie nie będą stanowiły inaczej obiekty budowlane od strony drogi KDR należy lokalizować w odległość nie mniejszej niż:

- 1) 25 m od najbliższej krawędzi głównej jezdni drogi krajowej;
- 2) 15 m od najbliższej krawędzi dodatkowej jezdni drogi krajowej”

może budzić wątpliwości interpretacyjne w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych od strony drogi krajowej.

W świetle dokonanych ustaleń oraz przedstawionej wyżej administracji, stwierdzenie nieważności wskazanej na wstępie uchwały w całości jest w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**z up. Wojewody Podlaskiego**  
**Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli**  
*Urszula Matusiewicz-Jasińska*