



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 30 października 2025 r.

Poz. 4344

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.154.2025.AJ WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 29 października 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXI/150/25 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego.

UZASADNIENIE

W dniu 30 września 2025 r. Rada Miasta Bielsk Podlaski podjęła uchwałę nr XXI/150/25 w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 30 września 2025 i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 21 października 2025 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze. Zgodnie bowiem z art. 91 ust. 1 ustawy 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 organowi nadzoru.

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), dalej jako „u.p.z.p.”, na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Plan ten jest, zgodnie z art. 37ea ust. 3 u.p.z.p., szczególną formą planu miejscowego. Procedurę jego sporządzania ustawodawca określił w art. 37ec u.p.z.p. Z kolei zgodnie z art. 37n ust. 1 u.p.z.p. w zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea-37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

W związku z powyższym wskazać należy, że do zintegrowanego planu inwestycyjnego zastosowanie ma art. 20 u.p.z.p. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Natomiast 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. 2023 r., poz. 1688) stanowi, że do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian - przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (...). W związku z powyższym w analizowanym przypadku należy zastosować art. 15 ust. 1 oraz art. 20 u.p.z.p. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.

Zgodnie z przywołanymi przepisami tj. art. 15 ust. 1 u.p.z.p. (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 tj.) w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Z kolei art. 20 ust. 1 u.p.z.p. (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 tj.) wskazuje, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Powyżej przywołane przepisy w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. wskazują więc, że należy kompleksowo sprawdzić czy dany plan miejscowy (a zgodnie z art. 37n u.p.z.p. również zintegrowany plan inwestycyjny) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym studium miasta Bielsk Podlaski obszar objęty ustaleniami przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego oznaczono symbolem 4 P-U. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski uchwalone uchwałą nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r. zmienione uchwałami Rady Miasta Bielsk Podlaski: nr XXXIII/184/05 z dnia 29 marca 2005 r., nr XLVIII/230/05 z dnia 29 listopada 2005 r., nr LIV/273/06 z dnia 30 maja 2006 r., nr XXVII/129/08 z dnia 12 sierpnia 2008 r., nr XVI/100/12 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XI/89/15 z dnia 29 września 2015 r. i nr VII/64/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r. stanowi, że w granicach obszarów określonych w studium jako tereny zabudowy wielofunkcyjnej produkcyjno-usługowej (PU) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

Natomiast w zgodnie z § 34 ust. 4 pkt 2 lit. c uchwały nr XXI/150/25 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego – maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem P-U wynosi 18 m.

W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru, ustalenie w § 34 ust. 4 pkt 2 lit. c przedmiotowej uchwały, maksymalnej wysokości zabudowy do 18 m, narusza obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, co stanowi istotne naruszenie art. 20 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 3 oraz art. 37n ust. 1 u.p.z.p.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 16 stycznia 2024 r., sygn. akt II SA/Wr 387/23, słusznie wskazuje, że: „*Jak podkreślano wielokrotnie w orzecnictwie studium jest prawnie określonym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie i służy ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. To związanie ustaleniami studium oznacza takie kształtowanie treści planu miejscowego, aby treść ta uwzględniała i wynikała z ustaleń studium. Treść planu miejscowego jest zatem konsekwencją zapisów studium (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 listopada 2010 r. II OSK 1904/10, z dnia 14 czerwca 2007 r. II OSK 359/07, 1 lipca 2010 r. II OSK 904/10). W orzecnictwie wskazuje się, iż związanie ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega na takim kształtowaniu postanowień planu, który wynika z wcześniejszych ustaleń studium. Podkreśla się, iż warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium tworzy ustawową zasadę sporządzania planu, której naruszenie stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy powoduje nieważność planu w całości lub jego części. Przytoczyć tu dla przykładu można wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 listopada 2010 r. II OSK 1904/10, w którym wskazano, iż chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. Jeżeli zatem studium dla określonych obszarów gminy określa maksymalną wysokość dopuszczalnej zabudowy, a plan dopuszcza wyższe zabudowania, to takie zapisy nie mogą ostać się w obrocie prawnym.*”

Jak już wskazano powyżej, zgodnie z art. 37n ust. 1 u.p.z.p. w zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea-37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego. Dodatkowo zgodnie z art. 37eb ust. 2 u.p.z.p, w przypadku gdy do wniosku inwestora nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego albo nie spełnia on wymagań określonych w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 lub nie zawiera załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie tego projektu spełniającego te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Z powyższego wywnioskować należy, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego powinien spełniać wymogi stawiane planom miejscowym w art. 15 ust. 1-3 u.p.z.p. Zgodnie z art. 15 ust. 2

pkt 6 u.p.z.p., 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. A zatem maksymalna wysokość zabudowy jest obligatoryjnym elementem zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Biorąc pod uwagę fakt, iż zintegrowany plan inwestycyjny w przedmiotowej uchwale dotyczy jedynie obszarów oznaczonych symbolami P-U (P – zabudowa produkcyjna; U – zabudowa usługowa) oraz KDG (droga główna), a naruszenie dotyczy obligatoryjnego elementu planu, organ nadzoru stoi na stanowisku, że zachodzi konieczność wyeliminowania z obrotu prawnego przedmiotowej uchwały w całości.

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