



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 września 2026 r.

Poz. 4627

Podpisany przez:

Cezary Widomski; LUW

Data: 29.09.2026 14:31:58



Lublin, dnia 28 września 2026<sup>^</sup>r.



**WOJEWODA LUBELSKI**  
IF-II.4131.57.2026

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

**stwierdzające nieważność Uchwały Nr XXX/72/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Biała Podlaska – w części obejmującej w strefach planistycznych 15SP oraz 16SP działkę o numerze ewidencyjnym 2005/143, Obręb 4.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

Uchwały Nr XXX/72/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Biała Podlaska – w części obejmującej w strefach planistycznych 15SP oraz 16SP działkę o numerze ewidencyjnym 2005/143, Obręb 4.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miasta Biała Podlaska, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) - zwanej dalej upzp, uchwaliła plan ogólny miasta Biała Podlaska.

Uchwała Nr XXX/72/26 została doręczona organowi nadzoru w dniu 26 sierpnia 2026 r. Dokumentacja prac planistycznych została przekazana do tut. urzędu w dniu 31 sierpnia 2026 r.

Jak stanowi art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".

W art. 13a ust. 4 upzp ustawodawca określił zakres regulacji planu ogólnego w podziale na ustalenia obligatoryjne tj. określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, oraz ustalenia fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13a ust. 7 ww. ustawy plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, ma zatem precyzyjnie zdefiniowaną zawartość merytoryczną, sformułowaną w postaci zamkniętego katalogu treści.

Podstawowym ustaleniem planu ogólnego jest podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, określone w zamkniętym katalogu zawartym w art. 13c ust. 2 u.p.z.p. Obszar gminy, zgodnie z wola ustawodawcy podzielić można na następujące strefy: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), strefę górnictwa (SG), strefę otwartą (SO), strefę komunikacyjną (SK).

Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm., dalej: rozporządzenie) – w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dla stref planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR (fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK) oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC (fakultatywnie dla stref SG, SO, SK). Ustalenie w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ma charakter fakultatywny i zależy od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt.

Kolejno, stosownie do treści art. 13b u.p.z.p., ustawodawca wskazał uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy uwzględniane w ustaleniach planu ogólnego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a u.p.z.p., i które, stosownie do art. 67a ust. 5 u.p.z.p., stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują: atrybuty zawierające informacje o akcie oraz dane w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, dla których określono różne regulacje w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz atrybuty zawierające informacje o tych obiektach przestrzennych. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określony został w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

W myśl art. 13k ust. 1 upzp wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXX/72/26 Rady Miasta Biała Podlaska, organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego.

W myśl przywołanego wyżej art. 13a ust. 1 upzp, plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zgodnie z załącznikiem do decyzji Ministra Obrony Narodowej Nr 58/MON z dnia 14 maja 2026 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, na terenie miasta Biała Podlaska ustalone zostały tereny zamknięte obejmujące m.in. działkę ewidencyjną nr 2005/143 (Obręb 4).

Po dokonaniu analizy uchwalonego dokumentu organ nadzoru stwierdził, iż w przedmiotowym planie ww. nieruchomość objęto ustaleniami planu ogólnego i wyznaczono na jej obszarze strefy gospodarcze oznaczone symbolami 15SP oraz 16SP.

Objęcie działki nr 2005/143 ustaleniami planu ogólnego poprzez wyznaczenie stref gospodarczych pozostaje w sprzeczności z art. 13a ust. 1 upzp, który wyłącza tereny zamknięte, inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, z zakresu tego aktu, co należy uznać za istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXX/72/26 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

**Krzysztof Komorski**

Otrzymują:

- 1.Prezydent Miasta Biała Podlaska
- 2.Przewodniczący Rady Miasta Biała Podlaska