



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 sierpnia 2025 r.

Poz. 4771

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.68.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 lipca 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, 1572, 1907 i 1940) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VII.65.2025 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju*.

Uzasadnienie

W myśl art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym, wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

W dniu 26 czerwca 2025 r. Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój podjęła uchwałę Nr VII.65.2025 w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: *upzp*) w dniu 1 lipca 2025 r. Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 26 czerwca 2025 Nr VII.65.2025, a w dniu 7 lipca 2025 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 17 lipca 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 *upzp* ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Projekt planu miejscowego, w myśl art. 15 ust. 1 *upzp*, wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza zgodnie z zapisami studium. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* stwierdziła, że nie narusza on ustaleń studium. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa 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). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 tej ustawy przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 *upzp*

stosuje się do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.

Analiza przedmiotowej uchwały, w kontekście nienaruszalności postanowień studium wykazała, że w uchwale dla terenu o symbolu **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem, ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6. oraz wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 m. Ustalone w planie parametry i wskaźniki zabudowy są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w studium. W ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego studium teren ten, zgodnie ze strukturą obszarów funkcjonalnych, położony jest w obszarze wiejskim południowym o kierunku przeznaczenia **RU** – tereny produkcji rolniczej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, dla którego zgodnie z określonymi wskaźnikami urbanistycznymi terenów funkcjonalnych przeznaczonych do zabudowy, wskaźnik zainwestowania wynosi 0,6. a wysokość zabudowy określona jest jak dla budynków niskich – N, to znaczy zgodnie z § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – budynki niskie (N) to budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.

W wyjaśnieniach złożonych w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego, Prezydent Miasta Jastrzębia Zdrój wskazał, że wskaźnik zainwestowania ustalony w studium nie jest tożsamym parametrem co nadziemna intensywność zabudowy określona w planie miejscowym, ale jest wyłącznie zaleceniem studium. Natomiast w zakresie zarzutu, dotyczącego przyjętej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m, a nie – jak to zostało kierunkowo wskazane w studium – na poziomie budynków niskich, to jest do 12,0 m, wskazano, że nie uwzględniono warunków i potrzeb lokalnych, wynikających ze stanu istniejącego oraz pominięto zapisy studium, dotyczące dopuszczenia innych wysokości dla budynków/obiektów usługowych, przemysłowych, poprodukcyjnych objętych rewitalizacją, a także adaptacją, przebudową lub rozbudową na inne cele – pozostawiając te ustalenia w kompetencji planów miejscowych.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia w zakresie wysokości zabudowy lecz nie podziela argumentacji Prezydenta Miasta, w kwestii ustalonego parametru nadziemnej intensywności zabudowy.

Należy stwierdzić, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie tylko jest aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jednoznacznie wynika z zasad zawartych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 *upzp*. Stąd, zgodnie z art. 10 ust. 2 *upzp*, ustalenia studium wyznaczają kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój w tomie II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w § 10 – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW FUNKCJONALNYCH – określono dla poszczególnych obszarów miasta wskaźniki urbanistyczne w tym powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy oraz wskaźnik zainwestowania – intensywność zabudowy.

Natomiast w § 48 czytamy co następuje:

§ 48 WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Z uwagi na fakt, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, szereg paragrafów Tomu II, ma charakter ustaleń.

2. Podstawą badania nienaruszalności ustaleń planów miejscowych z ustaleniami Studium winny być przede wszystkim:

1) ustalenia Tomu II;

2) rysunek Studium nr II – kierunki zagospodarowania przestrzennego.

3. Szczegółowe wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) W zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów:

a) wskazane dla poszczególnych terenów przeznaczenia dominujące i przeznaczenia dopuszczone są ustaleniami studium,

b) określone dla każdego terenu przeznaczenia dominujące i przeznaczenia dopuszczone mogą w planach miejscowych być wyznaczane w formie terenu o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczonym;

2) W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się ustalenie innego niż wskazany w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, o ile nie spowoduje to przekroczenia tego wskaźnika liczonego łącznie dla wszystkich terenów planu położonych w danym terenie studium,

b) liczbę miejsc postojowych należy określić zgodnie z ustaleniami z § 22 Tomu II, zastrzeżeniem uwzględnienia aktualnie prowadzonej w gminie polityki parkingowej;

(.....)

4. Pozostałe paragrafy studium oraz załączniki graficzne winny stanowić materiał uzupełniający przy badaniu nienaruszania przez plan miejscowy ustaleń studium.

Zgodnie z art. 2 pkt 31 upzp przez **intensywność zabudowy** należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast zgodnie z ustaleniami studium przez **wskaźnik zainwestowania (Z)** należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitych wszystkich budynków położonych w terenie funkcjonalnym wyznaczonym w Studium do powierzchni tego terenu.

Zdaniem Wojewody określony w studium wskaźnik zainwestowania jest niczym innym jak wskaźnikiem intensywności zabudowy, co wynika z opisanych w Tomie II § 2 pkt 10 studium pojęć wskaźników urbanistycznych. Bowiem, jak to określono, dotyczy on **powierzchni całkowitych wszystkich budynków i odnosi się do powierzchni terenu wyznaczonego w studium.**

Organ nadzoru zwraca również uwagę, że w tym przypadku w badanej uchwale cały teren o symbolu **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem wyznaczony w planie pokrywa się z obszarem o symbolu **RU** – teren produkcji rolniczej wyznaczonym w studium, tak więc jak wskazano powyżej parametr wskaźnika zainwestowania ustalony w studium na poziomie 0,6 dotyczy powierzchni terenu wyznaczonego w studium co jest tutaj równoznaczne dla terenu 1RZ wyznaczonego w planie.

Zważywszy na powyższe, a w szczególności brak ustaleń w studium umożliwiających w planach miejscowych ustalenie innego niż wskazany w studium wskaźnika intensywności zabudowy, organ nadzoru stwierdza, że dla ww. terenu ustalony wskaźnik **znacząco przekracza wartość ustaloną w studium** i narusza jego ustalenia.

Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 1 ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Natomiast, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój Nr VII.65.2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miasta Jastrzębie Zdrój rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Miasta Jastrzębie Zdrój.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

1. Skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze można wnieść w formie elektronicznej lub papierowej.
2. Skarga przekazana w formie dokumentu elektronicznego powinna zawierać wszystkie wymogi pisma sporządzonego w postaci papierowej.
3. Skarga wnoszona w formie dokumentu elektronicznego, powinna ponadto zawierać adres elektroniczny oraz zostać podpisana przez stronę lub pełnomocnika kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.
4. Jeżeli skarga nie zawiera adresu elektronicznego przyjmuje się, że właściwym jest adres elektroniczny, z którego nadano pismo wniesione w formie dokumentu elektronicznego.
5. Do skargi wniesionej w formie dokumentu elektronicznego nie dołącza się jej odpisów.
6. Do skargi należy dołączyć pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa.