



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 7118

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.118.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 grudnia 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) 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680, zwanej dalej: *upzp*)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Tychy (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r., poz. 6241).

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 rady 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 30 października 2025 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr XVI/299/25 w sprawie planu ogólnego miasta Tychy.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 *upzp* w dniu 31 października 2025 r. Rada Miasta Tychy przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XVI/299/25 z dnia 30 października 2025 r., a w dniu 4 listopada 2025 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 27 listopada 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Prezydent Miasta Tychy skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 28 listopada 2025 r. złożył wyjaśnienia.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 13a ust. 1 *upzp* plan ogólny gminy uchwalany jest dla obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) i stosownie do art. 13a ust. 4 *upzp*, zawiera ustalenia obligatoryjne: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, a także fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w art. 13c ust. 2 *upzp*. Podział obszaru gminy możliwy jest więc 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). Natomiast drugim koniecznym elementem planu jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych. 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 i z 2024 r., poz. 1775, dalej: *rozporządzenie p.p.o.g.*) – w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej (podstawowego i ewentualnie również dodatkowego), 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 jak również gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, zależy od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt prawa miejscowego. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do *rozporządzenia p.p.o.g.*

Należy ponadto zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a *upzp*, i które stosownie do art. 67a ust. 5 *upzp* 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 p.p.o.g.*

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Tychy została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalone w charakterystyce wyznaczonych w planie ogólnym miasta Tychy stref planistycznych o oznaczeniach: 7SU, 92SU, 42SU, 70SU, 46SU, 47SU, 9SC i 72SN naruszają zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia p.p.o.g.*

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* w gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dalej też: *m.u.p.b.c.*), którego minimalna wielkość została, na mocy delegacji ustawowej zawartej w art. 13m ust. 2 *upzp*, określona w przywołanym wyżej *rozporządzeniu p.p.o.g.* Przepis § 2 ust. 1 *rozporządzania p.p.o.g.* obliuguje do określenia w charakterystyce stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku, wskazanego w ust. 3 tego paragrafu. Jak wynika z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia *Charakterystyka stref planistycznych* – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- 30% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC);
- 20% – dla strefy gospodarczej (SP) oraz strefy infrastrukturalnej (SI);
- 50% – dla strefy zieleni i rekreacji (SN).

Natomiast dopuszczony w § 2 ust. 3 *rozporządzania p.p.o.g.* wyjątek wskazuje jednoznacznie, że: w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić

wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Gmina nie ma zatem pełnej dowolności w ustalaniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN i SC.

Załącznikiem do uchwały Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Tychy jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W planie ogólnym miasta Tychy nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp* to jest uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Tychy (dalej: *Uzasadnienie*).

W planie ogólnym miasta Tychy w charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach 7SU, 92SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%, w charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach 42SU, 70SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, w charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach 46SU, 47SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 9SC ustalono ten wskaźnik na poziomie 5%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia p.p.o.g.* dla strefy usługowej i strefy cmentarza wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%.

Obszary ww. stref planistycznych objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, wyznaczone zostały jednak w części na terenach, dla których wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynikająca z ustaleń obowiązujących planów miejscowych jest większa niż ustalona w charakterystyce tej strefy planistycznej.

Natomiast w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 72SN ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, a dla strefy zieleni naturalnej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 50% zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia p.p.o.g.*

Obszar strefy planistycznej 72SN nie jest objęty w części obowiązującymi planami miejscowymi, a w części wyznaczono go na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan, ale nie określono w nim wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów.

Strefa o oznaczeniu 7SU (*m.u.p.b.c.*: 25%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III, przyjętym uchwałą Nr XIX/402/20 Rady Miasta Tychy z dnia 27 sierpnia 2020 r., oznaczone zostały symbolami UK1 teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, ZP1 teren zieleni urządzonej oraz WS1 teren wód powierzchniowych śródlądowych. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu ZP1, który zgodnie z § 14 pkt 3 ww. miejscowego planu ustalono na poziomie 80%.

Strefa o oznaczeniu 92SU (*m.u.p.b.c.*: 25%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach, przyjętym uchwałą Nr XL/763/22 Rady Miasta Tychy z dnia 23 czerwca 2022 r., oznaczone zostały symbolami U1 teren zabudowy usługowej oraz KDP teren komunikacji – ciąg pieszo rowerowy. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu U1, który zgodnie z § 10 pkt 5 ww. miejscowego planu ustalono na poziomie 30%.

Strefa o oznaczeniu 42SU (*m.u.p.b.c.*: 20%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/598/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., oznaczone zostały symbolami RM1 teren zabudowy zagrodowej, U3 teren zabudowy usługowej oraz KDD6 teren dróg publicznych klasy dojazdowej. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu RM1, który zgodnie z § 14 pkt 6 ww. miejscowego planu ustalono na poziomie 45%.

Strefa o oznaczeniu 70SU (*m.u.p.b.c.*: 20%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap II, przyjętym uchwałą Nr VII/120/24 Rady Miasta Tychy z dnia 28 listopada 2024 r., oznaczone zostały symbolami U1 i U2 tereny zabudowy usługowej, Z1 i Z2 tereny zieleni oraz WS1 teren wód powierzchniowych śródlądowych. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenów Z1 i Z2, który zgodnie z § 14 pkt 2 ww. miejscowego planu ustalono na poziomie 65%.

Strefa o oznaczeniu 46SU (*m.u.p.b.c.*: 15%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach, przyjętym uchwałą Nr XVIII/313/16 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2016 r., oznaczone zostały symbolami 2U i 4U tereny zabudowy usługowej, 10ZP teren zieleni urządzonej oraz tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką, przyjętym uchwałą Nr 0150/VI/81/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 r., oznaczone zostały symbolami NU teren komunalnej i technicznej obsługi miasta i L droga lokalna. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu 10ZP, który zgodnie z § 12 pkt 2 uchwały Nr XVIII/313/16 ustalono na poziomie 75%.

Strefa o oznaczeniu 47SU (*m.u.p.b.c.*: 15%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach, przyjętym uchwałą Nr XVIII/313/16 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2016 r., oznaczone zostały symbolami 1U teren zabudowy usługowej i 10ZP teren zieleni urządzonej. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu 10ZP, który zgodnie z § 12 pkt 2 miejscowego planu ustalono na poziomie 75%.

Strefa o oznaczeniu 9SC (*m.u.p.b.c.*: 5%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Barwnej i granicy administracyjnej miasta Tychy, przyjętym uchwałą Nr IX/171/16 Rady Miasta Tychy z dnia 30 czerwca 2011 r., oznaczone zostały symbolem 1ZC teren cmentarza oraz 2KS teren parkingu. Najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został spośród wymienionych terenów dla terenu 2KS, który zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 miejscowego planu ustalono na poziomie 10%.

Strefa o oznaczeniu 72SN (*m.u.p.b.c.*: 40%) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, oznaczone zostały symbolem ZS teren usług sportowych i rekreacyjnych w zieleni i L ulica klasy lokalnej, dla których w miejscowym planie nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Z przytoczonego stanu faktycznego wynika, iż przy ustalaniu wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych o oznaczeniach: 7SU, 92SU, 42SU, 70SU, 46SU, 47SU, 72SN, Gmina nie miała możliwości zastosowania niższej wartości tego wskaźnika niż ta ustalona w *rozporządzeniu p.p.o.g.*, a dla strefy 9SC możliwe było zmniejszenie wskaźnika z 30% do 10%. Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych zaniżonych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref o oznaczeniach 7SU, 92SU, 42SU, 70SU, 46SU, 47SU, 9SC, 72SN, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia p.p.o.g.*

Prezydent Miasta Tychy, w wyjaśnieniach złożonych w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo znak: GWP.6720.1.2024 z dnia 28 listopada 2025 r.), wskazał, że ustalenia planistyczne dotyczące powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych 7SU, 92SU, 42SU, 70SU, 46SU, 47SU, 9SC, 72SN ustalono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i w granicach terenów funkcjonalnie ze sobą połączonych (funkcjonujących jako jedna strefa przestrzenna). Ponadto w wyjaśnieniach szczegółowo opisano stan zagospodarowania dla wymienionych stref.

Organ nadzoru stwierdza, że przedstawiona argumentacja przez Gminę w zakresie istniejącego zagospodarowania nie uzasadnia wprowadzenia zaniżonych wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gdyż zmniejszenie wartości tego wskaźnika możliwe jest wyłącznie gdy spełniony zostanie warunek określony w § 2 ust. 3 *rozporządzenia p.p.o.g.*

2. Zgodnie z art. 13b pkt 7 *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast art. 13d *upzp* określa zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b *upzp*.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp* to jest *Uzasadnienia* do uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Tychy wynika, że procent chłonności terenów niezabudowanych, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w stosunku do zapotrzebowania wynosi 173%.

Wobec powyższego, gmina sporządzając plan ogólny nie mogła wyznaczyć stref wykraczających poza obszary, o których mowa w przywołanym powyżej art. 13d ust. 1 *upzp*.

Wszczynając postępowanie nadzorcze organ nadzoru wskazał strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, które nie spełniają opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

W wyjaśnieniach złożonych przez Prezydenta Miasta wskazano czym kierowano się wyznaczając strefy z zabudową mieszkaniową:

Zgodnie z ideą miasta zwartego, planując miasto, powinno się kształtować struktury wielofunkcyjne, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniejsze.” W myśl tych zasad, w planie ogólnym wyznaczono tereny skończonych osiedli mieszkaniowych wraz z całą infrastrukturą społeczną i towarzyszącą – terenami zieleni, parkingami czy garażami. [...] „Następnie do strefy włączono istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej) wraz z usługami towarzyszącymi oraz obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną (funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe, place, skwery, urządzenia sportu i rekreacji (w tym boiska przyszkolne), parkingi, zespoły garaży, drogi i drogi serwisowe), w oparciu o aktualne granice działek ewidencyjnych”. [...]

Podobnie w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z przywołaną ideą planu ogólnego i w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono tereny na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę jednorodziną oraz mieszkalno-usługową, której nie zakwalifikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną. Dodatkowo do strefy włączono tereny, na których znajdują istniejące zabudowania, ogrody przydomowe i funkcje usług towarzyszących, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Jednocześnie do obszarów uzupełnienia zabudowy nie włączono działek w istniejących zabudowie mieszkaniowej, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość, poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe, place, skwery, urządzenia sportu i rekreacji, parkingi, zespoły garaży, drogi i drogi serwisowe towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej – ponieważ nie stanowią one luk w istniejącej zabudowie. [...]

Natomiast strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono na obszarach z istniejącą funkcją mieszkaniową, zgodnie z art 13 d., z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Przez lukę w zabudowie nie można rozumieć terenu zagospodarowanego powiązanego z istniejącym zagospodarowaniem. W związku z powyższym i z uwagi na ogólny charakter dokumentu strefy te łączono w funkcjonalne przestrzennie całości.

Po analizie wyjaśnień złożonych w trakcie postępowania nadzorczego i powtórnej analizie stwierdzić należy, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach 16SW, 37SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o symbolach 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ, 34SZ – nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

W strefach tych wyznaczono bowiem nowe obszary umożliwiające realizacji zabudowy mieszkaniowej. Natomiast jeżeli terenu nie przeznaczono w planie miejscowym pod zabudowę i nie istnieje na tych terenach zabudowa mieszkaniowa, to aby była możliwa na tych terenach wyznaczenie jednej z trzech stref wielofunkcyjnych umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej, konieczne jest w planie ogólnym wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Strefą 10SJ objęto teren zieleni urządzonej o symbolu ZP6, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XXXI/511/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II, przeznaczono pod zieleni urządzoną.

Strefą 34SJ objęto teren upraw polowych oznaczony symbolem RP, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr 0150/X/186/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenów położonych w dzielnicy Wartogłowiec, przeznaczony jest pod utrzymanie istniejącego użytkowania w postaci upraw polowych.

Strefą 124SJ objęto teren zieleni urządzonej o symbolu 2ZP, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XIV/216/15 Rady Miasta Tychy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach – etap III, przeznaczono pod zieleni urządzoną oraz tą strefą objęto część terenu zieleni urządzonej o symbolu 18ZP, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą NR XXXVI/743/13 Rady Miasta Tychy z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach – etap I, przeznaczono pod zieleni urządzoną.

Strefą 16SW objęto teren zieleni o symbolu Z1, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XLIV/728/18 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, przeznaczono pod zieleni oraz tą strefą objęto teren zabudowy usługowej o symbolu U1, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr IV/84/19 Rady Miasta Tychy z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach – etap II, przeznaczono pod teren usług.

Strefą 12SZ objęto teren rolniczy oznaczony symbolem R4, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/598/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I, przeznaczony jest pod tereny rolnicze, a w ustaleniach dla tego terenu w § 15 pkt 12 uchwały wprowadzono zakaz zabudowy.

Strefą 34SZ objęto teren rolniczy oznaczony symbolem 1R, który w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą NR XLV/920/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach, przeznaczony jest pod tereny rolnicze, a w ustaleniach dla tego terenu w § 11 pkt 2 uchwały wprowadzono zakaz zabudowy.

Na wyżej wymienionych terenach w ustaleniach przywołanych miejscowych planów nie umożliwiono realizacji zabudowy mieszkaniowej. Strefy 10SJ, 34SJ, 124SJ, 16SW, 12SZ, 34SZ powiększono o obszary, na których nie istnieje zabudowa mieszkaniowa oraz nie wyznaczono na nich obszaru uzupełnienia zabudowy.

Natomiast strefy 20SJ, 37SW, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 24SZ, 31SZ powiększono o obszary, na których nie wyznaczono OUZ, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Wobec powyższego, wyznaczając w planie ogólnym strefy: 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 16SW, 37SW, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ i 34SZ naruszono zasady wyznaczania stref planistycznych wskazane w art. 13d ust. 1 *upzp*.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Tychy, w sposób istotny narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczy przepisy dotyczące zasad sporządzania planu ogólnego, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. Biorąc pod uwagę konieczność sporządzenia planu ogólnego dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu), co wynika z art. 13a ust. 1 *upzp*, pomimo, że podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części.

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 Tychy 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 Tychy.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała

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.