



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 kwietnia 2026 r.

Poz. 2728

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 22.04.2026 08:37:16



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.23.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 16 kwietnia 2026 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 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXII.376.2026 Rady Gminy Ożarówice z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych.

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 12 marca 2026 r. Rada Gminy Ożarówice podjęła uchwałę Nr XXII.376.2026 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 17 marca 2026 r. Rada Gminy Ożarówice przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 12 marca 2026 r. Nr XXII.376.2026, a w dniu 19 marca 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 7 kwietnia 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Wójt Gminy Ożarówice skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 10 kwietnia 2026 r. złożył wyjaśnienia (pismo znak: GKO.6720.2.2025).

Na wstępie należy zauważyć, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują przepisy art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy 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, z 2024 r., poz. 1824 oraz z 2025 r., poz. 527, 1543, 1668 – dalej *ustawa zmieniająca*). Art. 66 ust. 2 stwierdza jednoznacznie, że opracowywanie i uchwalanie aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, które zostały wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie *ustawy zmieniającej* – to jest przed 24 września 2023 r., winno być prowadzone w oparciu o dotychczasowe przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597; dalej *upzp*). Świadczy o tym uchwała intencyjna podjęta z dnia 19 października 2018 r. – uchwała XLII/471/2018 Rady Gminy Ożarówice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa

Pyrzowice w jego granicach administracyjnych, zmieniona następnie uchwałą nr VII.107.2019 Rady Gminy Ożarowice z dnia 23 maja 2019 r. W tym przypadku zastosowanie ma również art. 67 ust. 3 pkt 1 *ustawy zmieniającej*, który wskazuje, że przepisy art. 2 pkt 28-35 (definicje: powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, kondygnacji nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy), art. 15 ust. 2 pkt 6 (obowiązkowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu), art. 15 ust. 3 pkt 11-13 (fakultatywne elementy planu miejscowego), art. 16 ust. 1a (dane przestrzenne) oraz art. 17 pkt 6 (procedura uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu nadanym *ustawą zmieniającą*, jeżeli przed 24 września 2023 r. nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego. Jak wynika z dokumentacji prac planistycznych o opinie i uzgodnienia wystąpiono przed 24 września 2023 r. Zatem regulacje wymienione w art. 67 ust. 3 pkt 1 *ustawy zmieniającej* stosuje się według brzmienia obowiązującego przed zmianą przepisów, tj. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.

Natomiast ze względu na fakt podjęcia uchwały intencyjnej przed 24 grudnia 2021 r., zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587 – dalej *rozporządzenie*), o czym stanowi § 13 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).

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności *uchwały* ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy *uchwały* i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

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

1. Zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawową zasadą procedury planistycznej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 *upzp: ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. W myśl art. 15 ust. 1 *upzp*, wójt, burmistrz, prezydent miasta musi sporządzić projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Rada gminy jest natomiast zobligowana na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* do stwierdzenia, iż uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium.

Rada Gminy Ożarowice uchwalając, na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych* stwierdziła, że nie narusza on ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarowice* (uchwała Nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarowice z dnia 28 grudnia 2016 r., zmieniona uchwałą Nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r., dalej: *Studium*). Rada Gminy Ożarowice zobowiązana była zatem do uchwalenia miejscowego planu nie naruszając ustaleń *Studium*. Analiza przedmiotowej uchwały w kontekście nienaruszalności postanowień *Studium* wskazuje jednak, że ustalenia planu w zakresie przeznaczenia *terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej* oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **6 MNU**, przeznaczenia *terenów zabudowy produkcyjno-usługowej*, *miejsc do parkowania* oznaczonych symbolami **2 PU,KS 10 PU,KS, 16 PU,KS**, oraz parametrów i wskaźników ustalonych dla tego *terenów zabudowy usługowej* oznaczonych symbolami **5 U, 6 U, 7 U, 8 U**, naruszają warunki wskazane w *Studium*.

Studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego w części „B” – *Ustalenia studium*, w rozdziale trzecim: *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*, w tym *tereny wyłączone spod zabudowy* oraz na załączniku graficznym nr 1A: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* (dalej: *rysunek studium*). W pkt. 3.1. *Szczegółowe kierunki dotyczące zagospodarowania Gminy* określony został zasadniczy podział struktury przestrzennej gminy na pięć podstawowych stref funkcjonalnych (strefa mieszkaniowo-usługowa; strefa usług; strefa gospodarcza; strefa terenów rolnych, zieleni; strefa komunikacji) oraz warunki i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, w tym podstawowy oraz uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów oraz ustalone dla nich zasady i wskaźniki zagospodarowania i wytyczne do planów miejscowych. Zgodnie z zawartą w *Studium* definicją *podstawowy kierunek przeznaczenia terenów* oznacza sposób zagospodarowania lub użytkowania terenów w obrębie wyodrębnionego na *rysunku studium* obszaru oznaczonego symbolem, któremu winny być

podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne, uzupełniające kierunki przeznaczenia. W tym zakresie definicja zastrzega jednocześnie, iż: w planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkiem podstawowym może być ustalane dla wszystkich nieruchomości w obrębie jednostki, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami lokalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych. Natomiast jako *uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów* studium definiuje: sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który może być ustalany w planach miejscowych pod warunkiem, że wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Definicja ta wskazuje również, iż w planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami uzupełniającymi może być ustalane: dla części obszaru o określonym podstawowym kierunku przeznaczenia wyodrębnionego na rysunku zmiany studium, jak również dla całego obszaru wyodrębnionego na rysunku zmiany studium, pod określonymi warunkami, zgodnie z ustaleniami, dla poszczególnych terenów.

Jak wynika z analizy *rysunku studium* zachodnia część *terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej* oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (załącznik nr 1 do uchwały) symbolem **6 MNU**, zlokalizowana na obszarze, którego kierunkiem przeznaczenia są *tereny usługowo-produkcyjne*, oznaczone symbolem SK należące do *strefy gospodarczej*. Dla terenów SK *Studium* ustala (pkt 3.1.12.) podstawowy kierunek przeznaczenia: zabudowa usługowo-produkcyjna (w szczególności magazyny, bazy, zaplecze budownictwa oraz hurtownie i zaplecze logistyczne), parkingi, zabudowa przemysłowa. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na tych terenach *Studium* dopuszcza sytuowanie: obiektów zaplecza administracyjno-socjalnego, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, parkingów, w tym zadaszonych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, garaży, zieleni urządzonej, dróg dojazdowych i wewnętrznych. Natomiast jak wynika z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. a planu miejscowego, jednym z podstawowych przeznaczeń *terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej* w tym terenu oznaczonego symbolem 6 MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Organ nadzoru stwierdził zatem, iż ustalone w § 6 ust. 2 pkt 1 lit. a uchwały, podstawowe przeznaczenie terenu 6MNU pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną narusza ustalenia *Studium*. Znaczna część tego terenu została wyznaczona na obszarze, dla którego zarówno podstawowy jak i uzupełniający kierunek przeznaczenia w *Studium* (SK) nie przewiduje możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja w tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zasadniczo niezgodna z dokonany w *Studium* podziałem stref funkcjonalnych, w ramach którego strefa mieszkaniowo-usługowa, jako jedyna, w której dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej została wyraźnie przestrzennie wyodrębniona od pozostałych stref funkcjonalnych w tym również strefy gospodarczej, do której należą tereny usługowo-produkcyjne (SK).

Ustalenia studium (część „B”) w rozdziale 9 określają *obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²* wskazując, iż ich lokalizację wyznaczono na *rysunku studium*. W ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 1 lit. c planu miejscowego dla wszystkich wyznaczonych *terenów zabudowy produkcyjno-usługowej* jako jedno z podstawowych przeznaczeń wskazano między innymi obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Analiza *rysunku studium* prowadzi natomiast do wniosku, iż część *terenów zabudowy produkcyjno-usługowej* znajduje się poza wyznaczoną w studium *strefą lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²*. Dotyczy to całego terenu oznaczonego symbolem **16 PU,KS**, północnej części terenu oznaczonego symbolem **2 PU,KS** oraz południowej części terenu oznaczonego symbolem **10 PU,KS**. Przepisem § 9 ust. 2 pkt 1 lit. c uchwały umożliwiono jednak na tych terenach lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego, co jest sprzeczne z ustaleniami studium. Jak stanowi art. 10 ust. 3a *upzp* jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², organy gminy zobowiązane są do określenia w studium obszarów, na których mogą być one sytuowane. Zatem gmina nie ma możliwości wyznaczenia w planie miejscowym lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, jeżeli nie zostały one określone na tym obszarze w obowiązującym studium.

Jak wynika z analizy *rysunku studium* *tereny zabudowy usługowej*, oznaczone w miejscowym planie symbolami **5 U**, **6 U**, **7 U**, **8 U**, zlokalizowane są na obszarach, których kierunkiem przeznaczenia są *tereny mieszkaniowo-usługowe, jednorodzinne nowe* oznaczone symbolem MUn, należące do *strefy mieszkaniowo-usługowej*. Zawarte w *Studium* zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów MUn (pkt 3.1.1.) ustalają, iż powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% jej ogólnej powierzchni lub 70% jej ogólnej powierzchni w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy; wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 1,0; natomiast udział terenu biologicznie czynnego powinien wynosić minimum 30% powierzchni poszczególnych

nieruchomości (przy czym dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika z uwagi na istniejące wielkości działek i ich stan zagospodarowania). Należy zwrócić przy tym uwagę, że treść zawartych w pkt 3.4. *Studium* szczegółowych wytycznych dla planów miejscowych dopuszcza zmniejszenie lub zwiększenie podanych w pkt. 3.1 wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania terenów maksymalnie o 25%. Organ nadzoru stwierdził jednak, iż wskaźniki zagospodarowania terenu określone w planie miejscowym dla terenów oznaczonych symbolami 5 U, 6 U, 7 U, 8 U – wskaźnik intensywności zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, znacząco przekraczają wartości odpowiadających im wskaźników określonych w *Studium* dla terenów MUn, nawet przy zastosowaniu dopuszczanej w studium tolerancji. Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały intensywność zabudowy została ustalona w planie na poziomie nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 1,8 (studium dopuszcza maks. 1,0). W § 8 ust. 2 pkt 3 lit. c uchwały powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustalona została na poziomie nie mniej niż 10% (w studium min. 30%). Stosownie do § 8 ust. 2 pkt 3 lit. d, e planu powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustalona została na poziomie nie więcej niż 80% (studium dopuszcza maks. 60%), przy czym w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 90% (studium 70%). Jak wynika z analizy aktualnej ortofotomapy (ortofotomapa pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępniona przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl>, aktualność na dzień 27 maja 2023 r.), tereny 5 U, 6 U, 7 U, 8 U obejmują obszary niezabudowane, nie zachodzą więc przesłanki do zastosowania dopuszczanego w *Studium* zmniejszenia wskaźnika udziału terenu biologicznie czynnego z uwagi na stan zagospodarowania działek. Należy zatem stwierdzić, że sformułowane w planie ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów 5 U, 6 U, 7 U, 8 U, umożliwiają na ich obszarze znacznie bardziej intensywną zabudowę, niż dopuszczają to zawarte w *Studium* zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów MUn, co stanowi naruszenie ustaleń *Studium*.

Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie sprzeczne ze studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie tylko jest aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu 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 określają wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Podstawę stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium jest natomiast uzależniony od stopnia szczegółowości ustaleń zawartych w studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Postanowienia studium nie muszą być przeniesione wprost do zapisów planu, ale nie mogą pozostawać z nimi w sprzeczności (*vide*: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2016 r. sygn. II OSK 2529/14, publ.: www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić sprecyzowanie i uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy całkowitą zmianę. Regulacje planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania określonego w studium lub też wykluczać tego zagospodarowania. Gmina realizując uprawnienia wynikające z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w ramach określonych ustaleniami studium kierunków zmian w przeznaczaniu terenów. Inne (a zwłaszcza całkowicie odmienne) przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym od kierunku przeznaczenia przyjętego w studium kwalifikowane jest jako naruszenie zasad sporządzania planu, tj. art. 9 ust. 4 *upzp* (*vide*: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2019 r. sygn. II OSK 2795/17).

W ocenie organu nadzoru przyjęte w planie miejscowym przeznaczenie *terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej*, oznaczonego symbolem **6 MNU** oraz przeznaczenie *terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, miejsc do parkowania* oznaczonych symbolami **2 PU,KS, 10 PU,KS, 16 PU,KS**, stanowi naruszenie ustaleń *Studium* w zakresie kierunków przeznaczenia tych terenów (lub ich znacznych części). Ponadto ustalone w planie parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów **5 U, 6 U, 7 U, 8 U** są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *Studium*.

Organ nadzoru nie podziela wyjaśnień Wójta Gminy Ożarówice złożonych piśmie z dnia 10 kwietnia 2026 r. opartych na argumentacji, iż w planie miejscowym przyjęte zostały rozwiązania respektujące hierarchię

źródeł prawa, szczególnie w kontekście uwzględnienia ograniczeń wynikających z uchwały Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 4405, dalej: *uchwała Sejmiku o OOU*) jako aktu nadrzędnego wobec *Studium*. Należy przede wszystkim podkreślić, iż wbrew stwierdzeniu Wójta, jedynie część, a nie całość terenu objętego przedmiotowym planem znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, wyznaczonego w ww. uchwale Sejmiku. Tereny 6 MNU, 10 PU,KS, 16 PU,KS, 5 U, 6 U, 7 U, 8 U znajdują się poza tym obszarem. Natomiast w przypadku terenu 2 PU,KS, który w zakresie zakwestionowanej przez organ części istotnie znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, ustalenia *uchwały Sejmiku o OOU* nie wprowadzają regulacji wymuszających dopuszczenie na całym tym terenie usług handlu wielkopowierzchniowego. Argument o respektowaniu źródeł prawa jest ponadto nieadekwatny w kontekście stwierdzeń samego Wójta wyrażonych w tym samym piśmie, iż żaden konflikt między *Studium* a planem nie zachodzi bowiem obowiązujące *Studium* zawiera ustalenia wprowadzające reżim wynikający z przywołanej uchwały *Sejmiku o OOU*. Ponadto przytoczona w wyjaśnieniach Wójta Gminy Ożarówice argumentacja, w sposób nieuprawniony wywodzi możliwość ustalania w planie miejscowym przeznaczeń terenów, modyfikowania ich granic oraz określania wskaźników niezależnie od ustaleń *Studium* i w sposób właściwie dowolny, jeżeli wynika to z lokalnych uwarunkowań, czy też „funkcjonalnego charakteru terenu”, co w przedmiotowej sprawie sprowadza się do uzasadniania rozwiązań przyjętych w planie sąsiedztwem Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach. Organ nadzoru nie stwierdził natomiast, by *uchwała Sejmiku o OOU* zawierała regulacje uzasadniające dokonane w planie ustalenia, które organ nadzoru uznał za naruszające regulacje *Studium*. Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów jak i zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie sprzeczne ze *studium*, nawet gdy, w ocenie gminy, przemawiają za tym racjonalne przesłanki. W przypadku, gdy organy gminy uznają za zasadne, czy też konieczne, ustalenie sposobu zagospodarowania terenu naruszającego treść obowiązującego *studium*, ustalenie to może nastąpić (jeśli jest zgodne z obowiązującym porządkiem, wyznaczanym przepisami prawa powszechnego), ale po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie *studium*.

2. W myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, dla każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę należy w planie miejscowym określić obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast przepis § 4 pkt 6 *rozporządzenia* wskazuje, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

W § 24 ust. 2 pkt 1 uchwały jako przeznaczenie podstawowe terenów *infrastruktury kolejowej* oznaczonych symbolami **1 KK**, **2 KK**, **3 KK**, **4 KK**, **5 KK**, ustalono infrastrukturę kolejową, w tym: infrastrukturę okołolotniskową w zakresie stacji przesiadkowej (stacja Pyrzowice Lotnisko obejmującą część pasażerską przy Międzynarodowym Porcie Lotniczym i towarową), przejścia podziemne pod drogą kolejową. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm., dalej: *utk*) infrastrukturę kolejową stanowią między innymi budynki, w których znajdują się nastawnie, urządzenia sterowania ruchem kolejowym lub urządzenia służące do wytwarzania, przetwarzania i dystrybucji prądu elektrycznego do celów sygnalizacji i łączności (zgodnie z wykazem elementów infrastruktury kolejowej stanowiącym załącznik nr 1 do *utk*). Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi zatem obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*. Natomiast w § 24 uchwały dla terenów *infrastruktury kolejowej* w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostały określone żadne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu.

Organ nadzoru nie podziela wyjaśnień Wójta Gminy Ożarówice złożonych piśmie z dnia 10 kwietnia 2026 r., iż w odniesieniu do terenów zamkniętych kompetencja gminy do ustalania parametrów zabudowy jest istotnie ograniczona, gdyż tereny te podlegają reżimowi przepisów odrębnych, w tym przepisów *Prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w zakresie infrastruktury kolejowej*. Przepisy *upzp* definiują teren

zamknięty poprzez odwołanie do definicji zawartej w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.), czyli jako *tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych*. Stosownie do art. 4 ust. 3 *upzp* ustalenia planu miejscowego w odniesieniu do terenów zamkniętych ogranicza się do ustalenia granic tych terenów oraz granic ich stref ochronnych wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w strefach ochronnych. Jednakże należy zwrócić uwagę, iż w przepisach *upzp* jako szczególną kategorię terenów zamkniętych wskazano tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Jak jednoznacznie wynika z art. 4 ust. 4 *upzp* do tych kategorii terenów zamkniętych nie stosuje się przepisów art. 4 ust. 3 *upzp*. A zatem tereny te podlegają ogólnym regulacjom planistycznym zawartym w szczególności w art. 15 ust. 2 *upzp*.

Tereny oznaczone symbolami 1 KK, 2 KK, 3 KK, 4 KK, 5 KK, wyznaczone zostały na działce nr 498/8 w obrębie ewidencyjnym Pyrzowice, która stanowi teren zamknięty zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w *sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe* (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.). Zatem także dla tych *terenów infrastruktury kolejowej* Gmina zobowiązana była określić takie same regulacje dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu jak dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wbrew stanowisku Wójta w przepisach nie zawarto w tym zakresie żadnych wyłączeń dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Ponieważ w § 24 ust. 2 pkt 1 dopuszczono jako przeznaczenie podstawowe tych terenów zabudowę stanowiącą infrastrukturę kolejową (zgodnie z definicją zawartą art. 4 pkt 1 *utk*), gmina zobowiązana była określić dla niej zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu stosownie do przepisów *upzp* i *rozporządzenia*. Natomiast dla dopuszczonych na tych terenach budynków i obiektów budowlanych brak jest obligatoryjnych elementów planu miejscowego, wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów. Nie spełniono zatem również obowiązku wynikającego z § 4 pkt 6 *rozporządzenia*. Nieustalenie tych obligatoryjnych elementów planu należy uznać za naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

3. Z przepisów art. 17 oraz art. 19 *upzp*, które określają przebieg procesu sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż wprowadzenie istotnych zmian do projektu planu, po jego wyłożeniu do publicznego wglądu, powoduje, że procedura sporządzania planu wymaga powtórzenia w niezbędnym zakresie. Stosownie do art. 17 pkt 9 *upzp* – wójt, burmistrz albo prezydent ogłasza o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznacza równocześnie termin, w trakcie którego można wnosić uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Następnie rozpatruje uwagi oraz wprowadza do projektu planu zmiany wynikające z rozpatrzenia tych uwag, po czym w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia (art. 17 pkt 11, 12, 13 *upzp*). Przepisy te określają tryb, w jakim projekt planu wyłożony do publicznego wglądu może zostać zmieniony. Należy zwrócić uwagę, że art. 17 *upzp* stanowi, że poszczególne czynności składające się na procedurę sporządzania planu wykonywane muszą być „kolejno”. Natomiast w myśl art. 19 *upzp*, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 17 *upzp*, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian (ust. 1). Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą (ust. 2). Konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu zmienionego projektu planu wynika także z przewidzianego w przepisach *upzp* obowiązku organów gminy do zaprezentowania i przedyskutowania (dyskusja publiczna) ze społecznością lokalną rozwiązań i ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego. Wypracowany w trybie tej procedury projekt planu, po uchwaleniu przez radę gminy, staje się aktem prawa miejscowego, a więc dokumentem zawierającym przepisy powszechnie obowiązujące. Brak ponowienia stosownej procedury, a w szczególności brak wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu zawierającego zmiany, powoduje, że zainteresowani nie mają możliwości zapoznania się z projektem aktu prawa miejscowego, ani wypowiedzenia się na jego temat poprzez zgłoszenie uwag do jego treści. W takim przypadku wprowadzone przez organy gminy zmiany projektu planu miejscowego pozostają poza wiedzą i kontrolą zainteresowanej społeczności lokalnej. Zatem działania takie stanowią istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego.

Z dokumentacji planistycznej przedmiotowej sprawy wynika, iż ustalenia zawarte w przyjętej uchwale w istotny sposób odbiegają od ustaleń projektu, który wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2025 r. do 28 listopada 2025 r. Powyższy zarzut dotyczy następujących modyfikacji:

- Zmiany kategorii i linii rozgraniczających wyznaczonego w ww. projekcie planu *terenu drogi publicznej klasy D – dojazdowej* oznaczonej symbolem 12 KDD na wyznaczony w uchwalonym planie *teren drogi wewnętrznej* oznaczony symbolem **4 KDW**;
- Zmiany kategorii i linii rozgraniczających wyznaczonego w ww. projekcie planu *terenu drogi publicznej klasy D – dojazdowej* oznaczonej symbolem 9KDD na wyznaczony w uchwalonym planie *teren drogi wewnętrznej* oznaczony symbolem **5KDW**;
- Wyznaczenia w przedmiotowej uchwale *terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej* oznaczonego symbolem **25 MNU**, na części obszaru przeznaczonego w ww. projekcie planu pod *teren zieleni urządzonej* oznaczony symbolem 1 ZP.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia Wójta Gminy Ożarówice, iż ww. zmiany nastąpiły w wyniku uwzględnienia uwag złożonych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zmiana terenu drogi dojazdowej 12 KDD na teren drogi wewnętrznej 4 KDW dokonana została na skutek uwzględnienia uwagi właściciela działki nr 156/17. Zmiana terenu drogi dojazdowej 9 KDD na teren drogi wewnętrznej 5 KDW na skutek uwzględnienia uwagi właściciela działki nr 116/1. Zmiana części terenu zieleni urządzonej 1 ZP na *teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej* 25 MNU na skutek uwzględnienia uwagi właściciela działek nr 33/14. Potwierdza to również zamieszczony w dokumentacji prac planistycznych wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego (odpowiednio uwagi nr 8, nr 16, nr 24). Organ nadzoru nie zgada się jednak z Wójtem, iż są to zmiany nieistotne i jako takie nie wymagające ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Zdaniem organu nadzoru poprzez zmianę kategorii dróg publicznych klasy dojazdowej 12 KDD i 9 KDD, wyznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, na wyznaczone w przyjętej uchwale drogi wewnętrzne 4 KDW i 5KDW, zmodyfikowano ustalenia planu, które mają istotny wpływ na warunki obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych na terenach sąsiadujących z tymi terenami komunikacyjnymi. Należy bowiem zauważyć, iż wyznaczona w planie droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4 KDW stanowi obsługę komunikacyjną nie tylko działki nr 156/17 (właściciela której uwagę uwzględniono), ale także nieruchomości położonych po jej północnej stronie – między innymi działek nr 154/72, 154/74, 502, 154/53, które nie przylegają do innego terenu komunikacji, a na których wyznaczony w planie został *teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej* oznaczony symbolem 15 MNU. Natomiast droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5 KDW stanowi obsługę komunikacyjną nie tylko działki nr 116/1 (właściciela której uwagę uwzględniono), ale także nieruchomości położonych po jej południowej stronie – między innymi działek nr 125/1, 125/2, 125/4, 623, 624, 126/6, 127/4, 127/6, które nie przylegają do innego terenu dróg. Nieruchomości te zostały przeznaczone ustaleniami planu pod *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej* oznaczone symbolami 9 MNU oraz 10 MNU, *teren zabudowy produkcyjno-usługowej, miejsc do parkowania* oznaczony symbolem 16 PU,KS, *teren zabudowy usługowej* oznaczony symbolem 5 U. Wyżej wymienione nieruchomości wymagają więc zapewnienia stosownej do określonego w planie przeznaczenia obsługi komunikacyjnej. Ustalone w przyjętym planie miejscowym warunki obsługi komunikacyjnej tych terenów są jednak diametralnie różne niż określone w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu. Wyznaczone w projekcie planu drogi dojazdowe 12 KDD i 9KDD stanowiły drogi publiczne, natomiast w uchwalonym planie miejscowym wyznaczone w ich miejsce zostały drogi wewnętrzne – odpowiednio 4 KDW i 5 KDW, czyli drogi nie niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające ponadto znacznie mniejszą szerokość w liniach rozgraniczających. Pozbawia to właścicieli nieruchomości położonych przy tych terenach dróg bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Kluczową cechą dróg publicznych jest ich ogólnodostępność (z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych). Może z nich korzystać każdy na równych prawach zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych, co wynika z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889, dalej *u.d.p.*). Za urządzenie, utrzymanie, remont i zarządzanie drogą publiczną wyznaczoną w planie miejscowym odpowiada zarządca drogi, właściwy dla danej kategorii drogi (art. 20 *u.d.p.*). W przypadku drogi urządzonej na terenach 12 KDD i 9 KDD ich zarządcą stałby się Wójt Gminy Ożarówice. Natomiast jak wynika z art. 8 ust 2 *u.d.p.* budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku – do właściciela tego terenu. Dostęp pośredni do drogi publicznej poprzez wyznaczone w planie drogi dojazdowe (4 KDW, 5 KDW) wymagać będzie zatem od właścicieli ww. nieruchomości uzyskania stosownego tytułu prawnego do użytkowania tych dróg. Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn.

zm., dalej: *rozporządzenie w sprawie warunków technicznych*) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg 4 KDW i 5 KDW, osiagające na części przebiegu szerokość zaledwie 4,0 m nie spełniają warunków, o których mowa w § 14 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych*. Jak wynika z § 14 ust. 2 ww. rozporządzenia *dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów*. W myśl § 14 ust. 2 ww. rozporządzenia *do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m*. Wyznaczanie w planie miejscowym mniejszej szerokości dróg niż wynikająca z tych przepisów ma istotne znaczenie dla kwestii zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę.

Za istotną zmianę warunków zagospodarowania organ nadzoru uznał również zmianę części wyznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu *terenu zieleni urządzonej* 1 ZP na wyznaczony w uchwale *teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej* 25 MNU. Ograniczenie powierzchni jedynej na terenie objętym opracowaniem *terenu zieleni urządzonej* może mieć bowiem znaczenie dla mieszkańców Pyrzowic. Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę, iż ta zmiana ta nie została uwzględniona w prognozie oddziaływania na środowisko.

Natomiast za zmiany, które nie mają charakteru istotnego organ nadzoru uznał niewielkie zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny: 2 KDD, 2 KDL, 4KDD, 15KDD jakich dokonano na rysunku uchwalonego planu w stosunku do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Reasumując, treść przedmiotowej uchwały odbiega w znaczący sposób od projektu, który był przedmiotem przeprowadzonego postępowania poprzedzającego uchwalenie miejscowego planu. W związku z uwzględnieniem przez Wójta niektórych uwag złożonych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dokonano zarówno istotnych zmian przeznaczenia terenów oraz warunków obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury planistycznej istotnej modyfikacji w możliwości korzystania z nieruchomości stanowi znaczną zmianę treści projektu uchwały, w stosunku do projektu wyłożonego do publicznego wglądu. W sytuacji wprowadzania tego rodzaju istotnych merytorycznych zmian w uchwalanym planie – brak ponowienia czynności planistycznych ma znamiona istotnego naruszenia trybu postępowania, w rozumieniu art. 28 ust. 1 *upzp*. Naruszenie tego trybu pozostaje bowiem w bezpośrednim związku z treścią podjętej uchwały.

4. Przepis art. 15 ust. 1 *upzp* stanowi, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej, z kolei art. 20 ust. 1 *in fine* tej ustawy określa, że część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały, a część graficzna jej załącznik. Zgodnie natomiast z § 8 ust. 2 *rozporządzenia* na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Zgodnie natomiast z § 6 *Zasad Techniki Prawodawczej*, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „*Zasad techniki prawodawczej*” (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 300; dalej: *ztp*) przepisy prawa reguluje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm, wyrażały intencje prawodawcy. Ponadto przepis § 25 *ztp* stanowi iż: przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować. Zasady te stosuje się odpowiednio do projektów aktów prawa miejscowego w związku z § 143 *ztp*.

Organ nadzoru stwierdził brak spójności treści uchwały z jej załącznikiem graficznym w następujących kwestiach:

1) Jako przeznaczenie podstawowe wszystkich wyznaczonych w planie *terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, miejsc do parkowania* (PU,KS) w § 9 ust. 2 pkt 1 lit. c uchwały wskazane zostały obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Natomiast zgodnie z § 34 ust. 4 uchwały: *w obszarze objętym planem ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z rysunkiem planu*. Wyznaczone na rysunku planu granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie obejmują jednak terenu 16 PU,KS. Ustalenia planu formułują zatem sprzeczne regulacje dotyczące możliwości realizacji na tym terenie tego rodzaju zabudowy.

- 2) Przepis § 36 ust. 6 uchwały wskazuje, iż: *dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą łącznie z terenami oznaczonymi symbolami 1 PU, KS ÷ 18 PU, KS. Na rysunku planu jak i w pozostałych ustaleniach planu nie wyznaczono jednak terenów oznaczonych symbolami 17 PU,KS i 18 PU,KS.*
- 3) W § 9 ust. 2 pkt 3 lit. e uchwały wskazano, że: *powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa usługowa, nie więcej niż 90%, z zastrzeżeniem, że ta zasada nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 18 PU,KS.* Jak to zostało wskazane powyżej, na rysunku planu jak i w pozostałych ustaleniach planu nie wyznaczono terenu oznaczonego symbolem 18 PU,KS.
- 4) W wyliczeniu w § 22 ust. 1 uchwały wymienione zostały *tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowej o symbolach 16 KDD i 17 KDD*, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu jak i w pozostałych ustaleniach planu.
- 5) W wyliczeniu w § 23 ust. 1 uchwały nie zostały wymienione *tereny dróg wewnętrznych* o symbolach 4 KDW i 5 KDW, które zostały wyznaczone na rysunku planu. Natomiast w § 23 ust. 2 pkt 3 określono dla tych terenów ich szerokości w liniach rozgraniczających.
- 6) Szczegółowa analiza części graficznej planu wykazała, iż oznaczone na rysunku planu szerokości w liniach rozgraniczających niżej wymienionych terenów dróg są niespójne z ustaleniami uchwały w tym zakresie, w przypadku terenu o symbolu:
- 2 KDG, którego linie rozgraniczające na rysunku planu osiągają mniejszą szerokość niż określona w § 19 ust. 2 pkt 3 lit. b uchwały;
 - 4 KDL, którego linie rozgraniczające na rysunku planu osiągają większą szerokość niż określona w § 21 ust. 2 pkt 3 lit. d uchwały;
 - 8 KDL, którego linie rozgraniczające na rysunku planu osiągają mniejszą szerokość niż określona w § 21 ust. 2 pkt 3 lit. h uchwały;
 - terenu o symbolu 1 KK/KDG, którego szerokość w liniach rozgraniczających na rysunku planu odbiega od wielkości określonych w § 25 ust. 2 pkt 3 uchwały.
- 7) Szczegółowa analiza rysunku planu wykazała również, iż oznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie odpowiadają wskazanym w § 29 ust. 1 pkt 1 lit. a uchwały, odległościom w jakich wyznaczone zostały linie zabudowy od linii rozgraniczającej następujących terenów dróg:
- w granicach terenu 6 PU,KS linia zabudowy przebiega w odległości ok. 4,0 m od terenu 1 KDG, a nie 6,0 m;
 - w granicach terenu 11 PU,KS linia zabudowy przebiega w odległości ok. 5,0 m od terenu 1 KDG, a nie 6,0 m;
 - w granicach terenu 2 U linia zabudowy przebiega w odległości od 2,0 m do 5,0 m od terenu 1 KDZ, a nie 8,0 m;
 - w granicach terenu 3 MNUL linia zabudowy przebiega w odległości ok. 4,0 m od terenu 2 KK, a nie 10,0 m;
 - w granicach terenu 5 PU,KS linia zabudowy przebiega w odległości ok. 4,0 m od terenu 2 KK, a nie 10,0 m;
 - w granicach terenu 6 PU,KS linia zabudowy przebiega w odległości ok. 4,0 m – 10,0 m od terenu 2 KK, a nie 10,0 m;
 - w granicach terenu 1 IKL fragment linii zabudowy zbliża się na odległość ok. 5,0 m do terenu 4 KK, nie zachowując odległości 10,0 m;
 - w granicach terenu 2 IKL fragment linii zabudowy zbliża się na odległość ok. 3,0 m do terenu 5 KK, nie zachowując odległości 10,0 m;
 - w granicach terenów o symbolach 1 IKL i 2 IKL fragmenty linii zabudowy wyznaczone są w odległości mniejszej niż 10,0 m od granic terenów odpowiednio 4 KK i 5 KK.

Powyżej wskazane rozbieżności stanowią naruszenie przepisów prawa, bowiem dochodzi do niezgodności tekstu uchwały z rysunkiem planu, który jest z nim bezpośrednio i nieodłącznie powiązany. Naruszają zatem art. 15 ust. 1 *upzp*, z którego wynika, iż treść obu tych części nie może być ze sobą sprzeczna. Ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części tekstowej jak i graficznej,

która stanowi jej uszczegółowienie. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a częścią graficzną planu. Ponadto w związku z brakiem powiązania tekstu planu miejscowego z rysunkiem planu naruszono także § 8 ust. 2 *rozporządzenia*. Poprzez nieczytelne i niejednoczone sformułowanie ustaleń planu doszło również do naruszenia przepisów § 6 i § 25 *ztp*.

Ponadto organ nadzoru stwierdził, iż w tekście uchwały sformułowano błędne odesłania, co także stanowi naruszenie przepisów § 6 i § 25 *ztp*. Dla terenów infrastruktury technicznej – wodociągów oznaczonych symbolem 1 ITW oraz terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem 1 ITE ustalenia odpowiednio § 26 ust. 2 pkt 4 lit. d oraz § 27 ust. 2 pkt 4 lit. d uchwały, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania odsyłają do wskaźników ustalonych w § 36. Przepis § 36 uchwały nie zawiera jednak regulacji dotyczących wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla terenów infrastruktury technicznej zarówno wodociągów jak i elektroenergetyki.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego powinien zawierać regulacje czytelne dla wszystkich odbiorców procesu inwestycyjnego i niebudzące wątpliwości interpretacyjnych.

W stosunku do pozostałych zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, organ nadzoru przyjął wyjaśnienia Wójta Gminy Ożarowice, uznając, że zarzuty te nie mają charakteru istotnego naruszenia prawa, więc nie zawarto ich w niniejszym rozstrzygnięciu.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *upzp* 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. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę. Wójt Gminy Ożarowice w złożonych w piśmie z dnia 10 kwietnia 2026 r. wyjaśnieniach zawarł prośbę o częściowe stwierdzenie nieważności wyłącznie w zakresie terenów 25 MNU, 4 KDW, 5 KDW. Wojewoda po przeanalizowaniu wszystkich regulacji przedmiotowego planu miejscowego, które naruszają przepisy prawa, nie znalazł możliwości stwierdzenia nieważności uchwały jedynie w tej części.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Gminy Ożarowice Nr XXII.376.2026 z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych, 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 Gminy Ożarowice 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 Gminy Ożarowice.

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.