



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 czerwca 2026 r.

Poz. 3755

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 17.06.2026 08:31:00



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE IFIII.4131.1.38.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 5 czerwca 2026 r.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/352/2026 Rady Miasta Ustroń z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły – etap 1*, w części zawartej w:

1) tekście planu miejscowego:

- w § 5 ust. 1 pkt 5,
- w § 6 ust. 2 pkt 2 w zakresie symbolu: 1MNW-ZN,
- § 14,
- w § 20 w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT-RZM, 2UT-RZM, 3UT-RZM, 4UT-RZM,
- w § 34 ust. 2 pkt 1 lit. a w zakresie symbolu: 1MNW-ZN;

2) części graficznej planu (załącznik Nr 1):

- w zakresie terenów oznaczonych symbolami 1UT-RZM, 2UT-RZM, 3UT-RZM, 4UT-RZM, w ich liniach rozgraniczających,
- w zakresie terenu oznaczonego symbolem 1MNW-ZN, w jego liniach rozgraniczających,
- w zakresie terenu oznaczonego symbolem 26MNW w obrębie działek ewidencyjnych nr: 3722/2 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3722/2), 3725/2 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3725/2), 3727/2 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3727/2), 3714/2 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3714/2)
- w zakresie terenu oznaczonego symbolem 56MN w obrębie działek ewidencyjnych nr: 3597/14 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3597/14) i 3597/21 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3597/21),
- w zakresie terenu oznaczonego symbolem 68MN w obrębie działek ewidencyjnych nr: 3456/17 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3456/17) i 3456/16 (Identyfikator działki: 240302_1.0004.3456/16).

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 uchwala 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 kwietnia 2026 r. Rada Miasta Ustroń podjęła uchwałę Nr XXXI/352/2026 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły – etap 1.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 – dalej: *upzp*) w dniu 6 maja 2026 r. Rada Miasta Ustroń przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXXI/352/2026 z dnia 30 kwietnia 2026 r., a w dniu 8 maja 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 25 maja 2026 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:

I. Przeznaczenie terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 15 *upzp* wymienia, jaka materia powinna znaleźć się w planie miejscowym. Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 10 *upzp* w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uzupełnieniem tej regulacji jest przepis § 4 pkt 11 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 – dalej: *rozporządzenie*), który wskazuje, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają:

- a) *określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,*
- b) *określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.*

Analiza części graficznej przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW-ZN i 1UT-RZM nie ustalono obsługi komunikacyjnej w granicach przedmiotowego planu miejscowego, w jego części graficznej jak i w ustaleniach części tekstowej.

Plan miejscowy powinien wyraźnie i jasno określać układ komunikacyjny oraz jego powiązania z układem zewnętrznym. Powyższym, poprzez brak obsługi komunikacyjnej ww. terenów doszło do naruszenia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 10 *upzp* oraz § 4 pkt 11 *rozporządzenia*.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach pismem nr AGG.6721.000002.2022.AS z dnia 29 maja 2026 r. wskazała, iż *Zgodnie z § 35 pkt 1 lit. c planu miejscowego „w zakresie komunikacji drogowej w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”. Ustalenie to stanowi integralny element systemu komunikacyjnego planu i umożliwia zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego. W konsekwencji:*

- teren oznaczony symbolem 1MNW-ZN posiada możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez tereny symbolach 56MN i 57MN, graniczące bezpośrednio z drogami publicznymi: ul. Szpitalną, ul. Źródlaną i ul. Uzdrowską;

- teren o symbolu 1UT-RZM posiada możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KR oraz drogę zlokalizowaną w terenie 17L, posiadającą połączenie z drogą publiczną – ul. Leśną / ul. Lipowski Groń. Jednocześnie plan miejscowy w § 30 pkt 2 ustala, że na terenach o symbolach L „dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych w ramach dróg dojazdowych do gruntów leśnych i dojazdów do nieruchomości istniejących przy tych drogach”.

Zdaniem Gminy przepisy prawa nie nakładają obowiązku wyznaczania odrębnych terenów komunikacji dla każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę, jeżeli możliwość zapewnienia dostępu komunikacyjnego wynika z innych ustaleń planu. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest projektem*

budowlanym i nie musi w sposób szczegółowy i precyzyjny przesądzać o przebiegu każdego ciągu komunikacyjnego. Ustawowy wymóg „określenia zasad” oznacza stworzenie ram prawnych, które umożliwią późniejsze skomunikowanie nieruchomości na etapie jej zagospodarowywania. Ewentualny brak odzwierciedlenia określonych elementów na rysunku planu nie stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu, jeżeli kwestia ta została jednoznacznie i w sposób niebudzący wątpliwości interpretacyjnych uregulowana w części tekstowej uchwały.

Nie ulega wątpliwości, że tereny 1MNW-ZN i 1UT-RZM zostały przeznaczone pod zabudowę – nieruchomości objęte ustaleniami przewidzianymi dla tych terenów otrzymały więc status terenów budowlanych. Stosownie do definicji zawartej w art. 2 pkt 12 *upzp* przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Jak wynika z przedłożonych wyjaśnień nie wyznaczono drogi do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT-RZM gdyż dojazd do tego terenu będzie musiał odbywać się m.in. poprzez drogę leśną zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 17L, a plan dopuszcza *lokalizację ścieżek pieszo-pieszorowerowych w ramach dróg dojazdowych do gruntów leśnych i dojazdów do nieruchomości istniejących przy tych drogach*. Jednakże takie postanowienie nie rozwiązuje obsługi komunikacyjnej tego terenu – nie jest to bowiem teren w całości zabudowany i dopuszczenie *dojazdów do nieruchomości istniejących* nie zapewnia możliwości realizacji zabudowy na tym terenie. Ponadto, jak wynika z ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (Dz. U. z 2026 r., poz. 663) drogi leśne są związane z gospodarką leśną i wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej. Realizacja usług turystyki oraz zabudowy zagrodowej, często umożliwiająca realizację zabudowy mieszkaniowej, nie jest związana z gospodarką leśną. Uzyskanie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanawianie służebności przejazdu na drogach leśnych oznacza wykorzystanie gruntów leśnych w inny niż leśny sposób użytkowania i wymaga zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana ta następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym w celu ustalenia obsługi komunikacyjnej dla ww. terenów należało wyznaczyć liniami rozgraniczającymi teren drogi dojazdowej (lub innej) i uzyskać dla tego terenu zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W odniesieniu natomiast do niewyznaczenia drogi do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-ZN, jeżeli gmina zdecydowała się, aby dany teren przeznaczyć pod nowe zainwestowane, w tym zwłaszcza lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, to nie może ograniczyć się tylko do tłumaczenia, że dojazd do dróg publicznych możliwy będzie poprzez inne tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nie może być ona uzależniona od późniejszej, niepewnej zgody właścicieli nieruchomości, na których układ ten ma być zrealizowany. Powyższe potwierdza stanowisko WSA we Wrocławiu, który w wyroku z dnia 23 marca 2023 r., sygn. akt II SA/Wr 548/22 wskazał, że jeżeli *Gmina zdecydowała się aby dany teren (w tym przypadku RM-6) przeznaczyć pod zainwestowane – w tym zwłaszcza lokalizację budynków mieszkalnych (choćby była to zabudowa zagrodowa) – to nie może ograniczyć się tylko do tłumaczenia (nawet bez konkretnych zapisów w tekście planu), że dojazd do dróg publicznych (lub wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych) zapewniony jest przez inne tereny stanowiące własność prywatną, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub grunty rolne. Tak wytyczone połączenia terenu na którym dopuszczono nową zabudowę z siecią dróg publicznych jest bowiem w takiej sytuacji możliwe tylko hipotetycznie (o ile faktycznie w ogóle będzie to możliwe). (...) W szczególności nie może być ona uzależniona od późniejszej, niepewnej zgody właścicieli nieruchomości na których układ ten ma być zrealizowany.*

Powyższym poprzez brak obsługi komunikacyjnej ww. terenów doszło do naruszenia przepisów art. 15 ust. 2 pkt 10 *upzp* oraz § 4 pkt 11 *rozporządzenia*. Przepis ten wskazuje, że obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej stanowi podstawowy obowiązek gminy na etapie planowania przestrzennego i nie może być przenoszony na inne podmioty. Jeżeli zatem gmina decyduje się dokonać zmiany przeznaczenia terenu, a konkretnie, przeznaczyć go pod zabudowę, to od początku procesu projektowania powinna mieć na uwadze obowiązek ustalenia związanych z tym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego z kształtowanym planem nowym układem zewnętrznym. Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 *upzp*, powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w nim terenów pod zabudowę. Skutkiem braku określenia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę może być *de facto* zablokowanie możliwości

zagospodarowania działek albo nawet całych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie miejscowym, gdyż nie będzie możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Prawodawca lokalny ma więc obowiązek tak ukształtować przeznaczenie terenów objętych planem, by w sposób racjonalny zapewnić dostępność komunikacyjną poszczególnych obszarów, jakie ten plan obejmuje, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które z natury takiej dostępności wymagają. Powyższe potwierdza wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2020 r., który wskazuje, że określając obsługę komunikacyjną rada gminy ma obowiązek w sposób jednoznaczny wyznaczyć i wskazać sieci infrastruktury drogowej niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej. *Trudno bowiem wyobrazić sobie realną możliwość funkcjonowania terenów przewidzianych do zabudowy, bez dostępu do drogi publicznej, czy też bez wyznaczenia szlaków komunikacyjnych (ulic). Skoro obsługa komunikacyjna terenu [...] miała nastąpić z drogi przyległej do tego terenu, to na rysunku planu powinna być ona zaznaczona, nawet jeżeli miałaby to być droga wewnętrzna* (sygn. akt: II SA/Wr 773/19).

II. Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 15 ust. 1 *upzp* wskazującego, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z art. 20 ust. 1 *upzp*, w myśl którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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. I w takim brzmieniu zostały one przytoczone.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń” (uchwała Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. zmieniona częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.) określa kierunki zagospodarowania przestrzennego na załączniku graficznym nr 4 oraz w części „B” *Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego* (załącznik nr 2), w rozdziale II, w punkcie 2, gdzie wyznaczono kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. W ustaleniach punktu 2.2. wskazano, ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej. Treść tego punktu zawiera szczegółowe wytyczne w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów oraz wskaźników i parametrów urbanistycznych, mających charakter wytycznych do planów miejscowych, w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Analiza przedmiotowej uchwały w kontekście nienaruszalności postanowień *studium* wykazała, że ustalenia planu w zakresie ustalonego w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczenia terenów: 26MNW (w zakresie działek nr 3722/2, 3725/2, 3727/2, 3714/2), 56MN (w zakresie działek nr 3597/14, 3597/21), 68MN (w zakresie działek nr 3456/17 i 3456/16), są sprzeczne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w dokumencie *studium*, co stanowi naruszenie art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 *upzp*. Wymienione tereny, w *studium* znajdują się w obszarach ZL – lasów i zadrzewień, dla których ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania terenów, podczas gdy w miejscowym planie przewidziano dla nich inny sposób zagospodarowania. Ponadto, dla wyznaczonych w *studium* obszarów rolnych z zabudową R1, ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%, tymczasem w przedmiotowym planie miejscowym dla terenów oznaczonych symbolami od 1UT-RZM do 4UT-RZM (w *studium* R1) ustalono – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach wskazała, że *na terenach oznaczonych symbolami od 1UT-RZM do 4UT-RZM dopuszczono możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej(...). W związku z powyższym wskaźniki dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy czy intensywności zabudowy mieszczą się w granicach elastyczności przewidzianej w ustaleniu UO1 Studium albo wynikają z konieczności dostosowania ustaleń planu do istniejącego zagospodarowania oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. UO2. Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielania poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej – dotyczy terenów o symbolach 26MNW (w części działek nr 3715, 3722/2, 3725/2, 3727/2), 51MN (w części działki nr 3773/68), 56MN (część*

działek nr 3597/14 i 3597/21) i 68MN (w części działek nr 3456/7, 3456/16) oraz 3RN-WS, 4RNR, 5RNR (część działki 1920), 8RNR (część działki nr 4940/1).

Należy stwierdzić, że 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. Podstawę stwierdzenia nienaruszalności 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 (wyrok NSA z dnia 17 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2529/14). Postanowienia studium nie muszą być przeniesione wprost do zapisów planu miejscowego, ale nie mogą pozostawać z nimi w sprzeczności. Plan miejscowy ma stanowić sprecyzowanie i uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów ustalanych 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, w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium* (wyrok NSA z dnia 8 października 2019 r., sygn. akt II OSK 2795/17). Inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym niż w studium należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa tj. art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza wówczas, gdy to „inne przeznaczenie terenu” w planie miejscowym jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium (również: wyrok NSA z dnia 26 maja 2011 r., sygn. akt II OSK 412/11).

W ocenie organu nadzoru przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczenie terenów: 26MNW (w zakresie działek nr 3722/2, 3725/2, 3727/2, 3714/2), 56MN (w zakresie działek nr 3597/14, 3597/21), 68MN (w zakresie działek nr 3456/17 i 3456/16) stanowi naruszenie ustaleń *studium*, zawartych w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym dla określonych w *studium* terenów oznaczonych symbolem ZL. Również ustalony w planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie dla terenów oznaczonych symbolami od 1UT-RZM do 4UT-RZM jest niezgodny z parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *studium*.

Przytoczona, w wyjaśnieniach Gminy, argumentacja dotycząca elastyczności ustaleń *studium* w sposób nieuprawniony wywodzi możliwość ustalania w planach miejscowych przeznaczeń terenów, modyfikowania ich granic w sposób właściwie dowolny. Należy zauważyć, iż z treści *studium* istotnie wynika możliwość uszczegółowienia w planach miejscowych wydzielania poszczególnych ustalonych w *studium* obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej. Nie można jednak uznać za prawidłowe wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach ZL w obszarze, których w *studium* dopuszcza się jedynie możliwość zachowania istniejących budynków z dopuszczeniem ich modernizacji. Ponadto, obszar ten został wyłączony z zabudowy, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustawie o lasach. Z treści mapy zasadniczej stanowiącej podkład części graficznej planu miejscowego natomiast nie wynika, aby na terenach tych znajdowała się zabudowa, którą przedmiotowy plan miejscowy ma utrzymać. Również ustalony w planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie dla terenów oznaczonych symbolami od 1UT-RZM do 4UT-RZM jest niezgodny z parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *studium*, gdyż dla obszarów rolnych z zabudową R1 ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%. Natomiast ustalenia zawarte w pkt 2.2.1 *studium* UO1 dotyczą wskaźników urbanistycznych określanych w planach miejscowych w granicach obszarów oznaczonych w *studium* symbolami: MW, MN, MP, CM, UD, AG, UT, UZ i nie można ich stosować do wszystkich obszarów wyznaczonych w *studium*.

W związku z zapisami *studium* ustalone w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczenie oraz wskaźniki i parametry zabudowy ww. terenów są sprzeczne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w dokumencie *studium*, co stanowi naruszenia art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 *upzp*. Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie dowolne i sprzeczne z ustaleniami studium. W przypadku, gdy organ gminy uzna za zasadne, czy też konieczne, ustalenie innego przeznaczenia terenu lub sposobu jego zagospodarowania naruszającego treść obowiązującego studium, to może dokonać takiej zmiany, ale po uprzednim dokonaniu zmiany studium we właściwym fragmencie.

W stosunku do pozostałych zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, organ nadzoru przyjął wyjaśnienia gminy, w związku z czym nie zawarto ich w niniejszym rozstrzygnięciu. Wszystkie powołane orzeczenia sądów administracyjnych zostały opublikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych – <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

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 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.

Po wyeliminowaniu wymienionego naruszenia, uchwała Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/352/2026 z 30 kwietnia 2026 r. w *sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły – etap 1*, może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

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 Ustroń 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 Ustroń.

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.