



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 4344

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 10.07.2026 08:27:07



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIIL.4131.1.55.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 2 lipca 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 i 781)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII/367/2026 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chorzów.

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. Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: *upzp*) w dniu 2 czerwca 2026 r. Rada Miasta Chorzów przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 28 maja 2026 Nr XXXII/367/2026, a w dniu 3 czerwca 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem. W dniu 25 czerwca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Prezydent Miasta Chorzów skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 29 czerwca 2026 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 oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. 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 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1775,

z 2025 r. poz. 1767, dalej *r.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 *r.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 *r.p.p.o.g.* W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XXXII/367/2026 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chorzów została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. W obligatoryjnym opracowaniu, sporządzonym na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: *upzp*) pt.: *Plan ogólny miasta Chorzów – uzasadnienie* (dalej: *Uzasadnienie*), zostały przedstawione obliczenia chłonności części stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową, które są niezgodne z wytycznymi § 3 *r.p.p.o.g.* Wadliwe wyliczenie chłonności stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego ponieważ może prowadzić do nieuzasadnionego rozszerzenia stref wielofunkcyjnych, naruszającego dyspozycje art. 13d ust. 1-3 *upzp*. Ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wskazanych w art. 13b *upzp*, do których należy między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (pkt 7). Dlatego też w art. 13d ust. 1-3 *upzp* wskazane zostały szczególne zasady dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych – z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ):

- 1) Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) lub zagrodową (SZ), 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 rozwoju przestrzennego gminy (o których mowa w art. 13b).
- 2) 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.
- 3) 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. Przepis art. 13d ustawy przewiduje zatem, iż chłonność terenów niezabudowanych jest podstawą do wyznaczenia stref wielofunkcyjnych. Sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ określa natomiast § 3 *r.p.p.o.g.* Jak wskazuje § 3 ust. 11 *r.p.p.o.g.* chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych, oblicza się, uwzględniając zarówno powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (pkt 1) jak i chłonność terenów

zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (pkt 2). Organ sporządzający projekt planu ogólnego zobowiązany jest obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wytycznymi § 3 ust. 1-10 *r.p.p.o.g.*, następnie wyznaczyć strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) i zagrodową (SZ), uwzględniając przesłanki określone w art. 13d ust. 1 *upzp* oraz obliczyć chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach stosownie do § 3 ust. 11 *r.p.p.o.g.* Następnie powinien skonfrontować wyniki obu obliczeń: sumę chłonności terenów niezabudowanych z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w kontekście warunku określonego w art. 13d ust. 2 *upzp* (suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową). Natomiast o sposobie dalszych działań przesądza treść przepisu art. 13d ust. 3 *upzp*, który jednoznacznie wskazuje, iż w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych wyznaczonych zgodnie z przesłankami określonymi w art. 13d ust. 1 *upzp*, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania, gmina nie może wyznaczyć w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową wykraczających poza obszary, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp*. W konsekwencji niewłaściwego sporządzenia obliczeń chłonności stref wielofunkcyjnych mogą zostać naruszone zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych określone w 13d ust. 1-3 *upzp*. Załącznikiem do uchwały Nr XXXII/367/2026 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chorzów, jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W planie ogólnym miasta Chorzów nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych *Uzasadnienia*. Z podrozdziału I.1 *Uzasadnienia* wynika, iż przy wyznaczeniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono między innymi ustalenia 58 obowiązujących na obszarze miasta Chorzów miejscowych planów zagospodarowania, które obejmują 100% jego powierzchni (s. 11). W tym zakresie wskazano również, iż: *podstawową przesłanką determinującą wyznaczenie danej strefy funkcjonalnej są przeznaczenia stanu istniejącego oraz przeznaczenia określone w planach miejscowych zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych jak też przeznaczeń dopuszczonych oraz kierunki wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów* (s. 18). Jednocześnie *Uzasadnienie* zawiera stwierdzenie iż: *Plan ogólny dąży do zagospodarowania stref, zgodnie z przeznaczeniem stanu istniejącego lub pod funkcje z uwzględnieniem możliwości przekształceń istniejących terenów poprzemysłowych pod nowe funkcje z uwzględnieniem bilansu terenów, gęstości zabudowy mieszkaniowej i racjonalnego podejścia do rozwoju gminy* (s. 32). W podrozdziale II.7 *Uzasadnienia* przedstawione zostały obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz założenia przyjętego sposobu obliczania chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych wraz obliczeniami chłonności dla poszczególnych stref. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało obliczone na poziomie 24 615 osób. Chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną obliczono natomiast indywidualnie dla poszczególnych stref na podstawie wzoru uwzględniającego: powierzchnię terenów niezabudowanych oraz powierzchnię luk w istniejącej zabudowie występujących w danej strefie planistycznej, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej, wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (dla wszystkich stref przyjęto wskaźnik 0,7 – zakładając, iż funkcja mieszkaniowa zajmuje około 70% powierzchni stref SJ, SW, a 30% powierzchni zajmują tereny obsługujące m.in. tereny usługowe, komunikacji, zieleni publicznej) oraz wskaźnik chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy – odpowiadający szacunkowo określonej ilości osób jaka przypada w Gminie na jeden hektar powierzchni strefy danego rodzaju (dla strefy SJ przyjęto 62 osób, natomiast dla strefy SW – 106 osób.). Dla jedynej wyznaczonej w planie ogólnym strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową nie dokonano obliczeń chłonności uzasadniając to brakiem w tej strefie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W podrozdziale II.7 *Uzasadnienia* zostały zamieszczone dwie tabele zawierające obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w poszczególnych strefach planistycznych zawierające wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych – z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (tabela nr 13) i z zabudową wielorodzinną (tabela nr 14). Suma chłonności wszystkich stref wskazanych w tabelach

nr 13 i 14 wynosi 29 977 osób. Na podstawie tej wartości Gmina przyjęła wniosek o poprawności wyznaczenia wszystkich wielofunkcyjnych stref planistycznych z uwagi na sumę chłonności terenów niezabudowanych mieszczącą się w przedziale 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Należy zaznaczyć, iż w *Uzasadnieniu* (zarówno w części tekstowej, tabelarycznej jak i graficznej) nie wskazano chłonności jaką charakteryzują się tereny niezabudowane w strefach planistycznych wyznaczonych zgodnie z dyspozycją art. 13d ust. 1 *upzp*. Ani przedstawione w tabelach nr 13 i nr 14 obliczenia ani rysunek prezentujący tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych (załącznik nr 02), nie wyszczególniają obszarów, na których zgodnie z wytycznymi tego przepisu strefy wielofunkcyjne powinny zostać wyznaczone w pierwszej kolejności – czyli obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie (obszarów uzupełnienia zabudowy w przedmiotowym planie ogólnym nie wyznaczono). Natomiast w kontekście regulacji art. 13d ust. 2 i 3 *upzp*, obliczenie chłonności dla stref wyznaczonych na tych obszarach oraz zweryfikowanie czy nie przekracza ona 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, powinno poprzedzać decyzję o wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach Gminy. Organ nadzoru ustalił natomiast, iż w przedmiotowym planie ogólnym wyznaczono również strefy wielofunkcyjne obejmujące obszary, na których nie występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej, i dla których w obowiązujących planach miejscowych nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto podstawą do wyznaczenia tych stref nie był również obszar uzupełnienia zabudowy, gdyż nie wyznaczono go w planie ogólnym. Przepis § 3 *r.p.p.o.g.* nie ustanawia jednego, obligatoryjnego algorytmu obliczeń chłonności, lecz wskazuje ramowy sposób postępowania, pozostawiając gminie swobodę w doborze wskaźników korygujących, adekwatnych do lokalnych uwarunkowań. Organ nadzoru nie kwestionuje wzoru wykorzystanego przez Gminę do obliczeń chłonności, w tym przyjętych kategorii wskaźników korygujących oraz ich wartości uwzględnionych w obliczeniach. Jednakże w ocenie organu nadzoru przedstawione w *Uzasadnieniu* obliczania chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych, nie są zgodne z wytycznymi § 3 ust. 11 *r.p.p.o.g.* Organ nadzoru nie może bowiem uznać za poprawne obliczeń chłonności dla części stref planistycznych. W zawartych w podrozdziale II.7 *Uzasadnienia* obliczeniach chłonności dla strefy planistycznej o oznaczeniu **45SW** nie uwzględniono bowiem powierzchni części występujących w niej terenów niezabudowanych, natomiast w obliczeniach dla stref planistycznych o oznaczeniach: **6SW**, **37SW**, **38SW**, **39SW**, **125SW**, **127SW**, **255SW**, nie uwzględniono chłonności wynikającej ze zmiany funkcji istniejącej zabudowy, zgodnie z ustalonym dla strefy rodzajem zabudowy oraz wielkością nadziemnej intensywności zabudowy. Prowadzi to do wyników znacząco odbiegających od rzeczywistej chłonności jaką charakteryzują się te strefy na podstawie przyjętych w planie ogólnym ustaleń w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. W konsekwencji prowadzi to do zaniżenia sumy chłonności terenów niezabudowanych jaka występuje we wszystkich strefach wielofunkcyjnych wyznaczonych w planie ogólnym. Weryfikując przyjęte przez gminę ustalenia w tym zakresie organ nadzoru wykorzystał ortofotomapy pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępnione przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl> (aktualność na dzień 3 kwietnia 2025 r.), dostępne w Geoportalu dane Bazy Obiektów Topograficznych BDOT10k (dostęp: 29 czerwca 2026 r), dane ewidencji gruntów i budynków (dalej: *egib*) udostępnione przez Prezydenta Miasta Chorzów w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych prowadzonej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii pod adresem: <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp> (dostęp: 29 czerwca 2026 r., dalej: *dane ewidencji gruntów i budynków*) oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów niezabudowanych obliczona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu **45SW** w tabeli nr 14 w *Uzasadnieniu* wynosi 307 osób, natomiast powierzchnia luk w strefie określona została jako 1,65 ha. Powierzchnia całej strefy wynosi ok. 5,56 ha. Na załączniku nr 02 do *Uzasadnienia* przedstawiającym powierzchnie terenów niezabudowanych i luk w zabudowie zidentyfikowanych w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych jedynie południowa część obszaru strefy 45SW oznaczona została jako teren niezabudowany. Natomiast z tej samej mapy wynika brak zabudowy w całym obszarze tej strefy. Zgodnie z aktualnymi danymi ewidencji gruntów i budynków na przeważającej części obszaru, na którym wyznaczona została strefa 45SW nie znajdują się żadne budynki, ani inne trwałe zagospodarowanie. Budynki mieszkalne występują wyłącznie w północno-wschodniej oraz zachodniej części tego obszaru. Przekazana przez Prezydenta Miasta Chorzów (pismo z dnia 29 czerwca 2026 r.) informacja o powstaniu na całym tym obszarze osiedla zabudowy wielorodzinnej

nie znajduje zatem potwierdzenia. Zdaniem organu nadzoru fakt, iż zabudowa mieszkaniowa powstaje w tym terenie nie stanowi przesłanki aby uznać ten teren za zabudowany w kontekście obliczenia chłonności, gdyż nie posiada on jeszcze mieszkańców. Należy zwrócić uwagę, iż w podrozdziale II.7 *Uzasadnienia*, jako najnowsze dane dotyczące ludności przyjęte zostały dane pochodzące z 2024 roku, wskazujące liczbę mieszkańców miasta wynoszącą 99420 osób. Ta liczba ludności w sposób oczywisty nie uwzględnia przyszłych mieszkańców, powstających w strefie 45SW, budynków. Zatem przedmiotowy teren wciąż charakteryzuje się chłonnością, która powinna zostać uwzględniona w obliczeniach chłonności terenów niezabudowanych dla tej strefy planistycznej. Analiza danych ewidencji gruntów i budynków (dalej: *egib*), Bazy Obiektów Topograficznych BDOT10k, oraz aktualnej ortofotomapy wskazuje, iż strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 37SW, 39SW, 127SW, zostały wyznaczone na obszarach dotychczas pełniących funkcję produkcyjną. Niemal cała powierzchnia strefy 39SW zabudowana jest budynkami przemysłowymi (oznaczonymi w *egib* symbolem „p”), wśród których występują również budynki biurowe („b”), magazynowe („s”) oraz o funkcji transportu i łączności („t”). W strefie 127SW zabudowania przemysłowe występują w jej północno-zachodniej części, a pozostała część strefy pozostaje wolna od zabudowy. W strefie 37SW zabudowania przemysłowe i biurowe występują w jej zachodniej części, pozostała część strefy jest niezabudowana. Również ustalenia obowiązujących planów miejscowych potwierdzają przeznaczenie przeważającej części tych terenów pod funkcję produkcyjną. Strefa 39SW wyznaczona została na obszarze objętym *miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów* (uchwała Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r., zmieniona uchwałą Nr LXX/1118/2023 Rady Miasta Chorzów z dnia 23 listopada 2023 r.), który obszar ten przeznacza pod *tereny produkcyjne*, oznaczone symbolem P/P,G. Zgodnie z § 6 ust. 11 pkt 1 tego planu ustala się wykorzystanie *terenu pod funkcje związane z szeroko pojętą wytwórczością, oraz funkcjami takimi jak magazynowanie, składowanie, usługi logistyczne, zawodowe usługi produkcyjne, rzemieślnicze i przetwórcze*. Ustalenia planu nie przewidują możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast zgodnie z § 6 ust. 11 pkt 1 tego planu dopuszcza się tam: *realizację lokali mieszkalnych i pokoi hotelowych w budynkach administracyjnych stanowiących łącznie nie więcej niż 10% całej powierzchni biurowej zakładu*. Strefa 127SW wyznaczona została na obszarze, dla którego obowiązują dwa plany miejscowe. Zachodnia część strefy zgodnie *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Metalowców, Katowickiej i Towarowej* (uchwała Nr XXX/521/13 Rady Miasta Chorzów z dnia 31 stycznia 2013 r. zmieniona uchwałą Nr XLVII/874/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 marca 2018 r.), przeznaczona jest pod *tereny o funkcji usługowej – centrotwórczej* (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), oznaczone symbolem 51UC1 (§ 18 ust. 1 pkt 1 lit. a). Ustalenia planu nie przewidują możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wschodnia część strefy, zgodnie *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców* (uchwała Nr XLIX/830/2022 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 maja 2022 r.) przeznaczona jest pod *tereny produkcji i usług* oznaczone symbolem 44P,U3 (§ 5 pkt 1). Ustalenia tego planu również nie przewidują możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Strefa 37SW wyznaczona została na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców* (uchwała Nr XLIX/830/2022 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 maja 2022 r.) i przeznaczonym pod *tereny produkcji i usług*, oznaczone symbolem 44P,U2 (§ 5 pkt 1). Ustalenia planu nie przewidują możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Gmina, wyznaczając na tych obszarach strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 37SW, 39SW, 127SW zdecydowała się w zasadniczy sposób zmienić przeznaczenie tych terenów. Ustalone w planie ogólnym profile tych stref: podstawowy oraz dodatkowy nie dopuszczają na tych terenach kategorii terenów produkcji. Należy zatem stwierdzić, iż zgodnie z założeniami przyjętego planu ogólnego na ich obszarze funkcja produkcyjna nie będzie mogła być kontynuowana. Natomiast przyjętym, w profilu funkcjonalnym, przeznaczeniu tych stref jest między innymi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, co powinno mieć także wyraz w obliczeniach chłonności. W tej sytuacji nieuzasadnione jest założenie, jakie przyjęła Gmina w *Uzasadnieniu*, o nieuwzględnianiu w obliczeniach chłonności działek zabudowanych i zagospodarowanych jako niestanowiących luk w zabudowie. Obliczenia chłonności zawarte w tabeli nr 14 wykazują: – dla strefy 39SW chłonność wynoszącą 655 osób, uwzględniając wyłącznie niezabudowaną część tej strefy – 1,77 ha, podczas gdy cała jej powierzchnia wynosi ok. 22,12 ha, – dla strefy 127SW chłonność wynoszącą 2713 osób, uwzględniając wyłącznie niezabudowaną część tej strefy – 10,44 ha, podczas gdy cała jej powierzchnia wynosi ok. 11,03 ha, – dla strefy 37SW chłonność wynoszącą

1463 osoby, uwzględniając wyłącznie niezabudowaną część tej strefy – 5,63 ha, podczas gdy cała jej powierzchnia wynosi ok. 7,29 ha. Obliczenia te nie uwzględniają chłonności terenów zabudowanych, która wynikać będzie ze zmiany funkcji istniejącej zabudowy produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – zgodnie z przyjętym profilem funkcjonalnym strefy oraz wskaźnikiem maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Organ nadzoru przyjmuje natomiast stanowisko, iż Gmina obliczając chłonność w strefach 37SW, 39SW, 127SW powinna uwzględnić również chłonność terenów zabudowanych do czego obliguje § 3 ust. 11 lit. b *r.p.p.o.g.*, uwzględniając zmianę funkcji tej zabudowy lub powstanie w jej miejscu nowych budynków, o funkcjach przewidzianych w profilu tych stref (czyli także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz intensywności zabudowy jaką przyjęto dla tych stref planistycznych. Założenie, iż w miejsce istniejącej zabudowy przemysłowej nie powstanie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest sprzeczne z przyjętym profilem funkcjonalnym tych stref planistycznych oraz prowadzi do zaniżenia chłonności jaką charakteryzują się te obszary, zgodnie z przyjętymi ustaleniami planu ogólnego. Jest to szczególnie istotne, ponieważ wskaźniki ustalone w planie ogólnym dla tych stref planistycznych przewidują bardzo intensywną zabudowę, co w konsekwencji rzutuje na ich wysoką chłonność. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla strefy 39SW ustalona została na poziomie 5,0 natomiast dla stref 37SW i 127SW na poziomie 3,5. Maksymalna wysokość zabudowy dla strefy 39SW ustalona została w wielkości 40 m, natomiast dla stref 37SW i 127SW w wielkości 30 m. Skoro Gmina wyznaczyła na tych obszarach strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuściła tym samym do możliwości przeznaczenia tych terenów w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną posiadającą parametry nieprzekraczające wskaźników urbanistycznych wynikających z katalogu stref planistycznych. W tym zakresie organ nadzoru nie może podzielić stanowiska Prezydenta Miasta Chorzowa, zawartego w piśmie z dnia 29 czerwca 2026 r., które stwierdza, iż: *w Planie Ogólnym wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, w której w profilu podstawowym jest również wskazany m.in. teren usług. Funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej w strefie planistycznej SW są równorzędne i traktowane na równi, gdzie na dalszym etapie planistycznym, w tym przy sporządzaniu mpzp będzie doprecyzowana konkretna funkcja terenów. Wprowadzenie strefy SW nie wyklucza wprowadzenia w planie miejscowym tylko zabudowy usługowej.* Organ nadzoru zwraca uwagę, iż ustaleniami planu ogólnego Gmina nie przesądziła o powstaniu na tych obszarach wyłącznie zabudowy usługowej, czego mogła dokonać wyznaczając na tym terenie strefę usługową (SU). Natomiast kwestia potencjalnego przyszłego przeznaczenia tych obszarów w planie miejscowym wyłącznie pod tereny usług nie może mieć znaczenia na etapie sporządzania obliczeń chłonności terenów w strefach planistycznych wyznaczanych w planie ogólnym. Argument ten mógłby prowadzić do przyjęcia, dla każdej ze stref wielofunkcyjnych, założenia o braku chłonności. Wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 37SW, 39SW, 127SW Gmina zdecydowała, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest na tych obszarach pożądana i zarazem możliwa do zrealizowania. W *Uzasadnieniu* Gmina nie zawarła również ograniczeń w możliwości realizacji tego rodzaju zabudowy na obszarze stref 37SW, 39SW, 127SW. Natomiast w tym kontekście należy wskazać, iż Gmina przy wyznaczaniu stref planistycznych była zobowiązana do uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b *upzp*. Analogiczny zarzut zupełnego nieuwzględnienia chłonności terenów zabudowanych, dotyczyć musi również przedstawionych w *Uzasadnieniu* obliczeń chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniach **38SW, 125SW, 255SW**. Obliczenia chłonności zawarte w tabeli nr 14 wykazują brak chłonności dla strefy 38SW i 125SW oraz brak występujących w tych strefach luk w zabudowie, natomiast dla strefy dla strefy 255SW obliczono chłonność wynoszącą 133 osoby, uwzględniając wyłącznie niezabudowaną część tej strefy o powierzchni 0,71 ha. Analiza danych ewidencji gruntów i budynków, Bazy Obiektów Topograficznych BDOT10k, oraz aktualnej ortofotomapy wskazuje, iż na części obszarów na których wyznaczono te strefy występuje zabudowa produkcyjna. Natomiast w tabeli nr 14 nie uwzględniono chłonności wynikającej ze zmiany funkcji tej zabudowy zgodnie z ustalonym dla strefy rodzajem zabudowy oraz wielkością nadziemnej intensywności zabudowy, do czego obliguje przepis § 3 ust. 11 pkt 2 *r.p.p.o.g.* Należy stwierdzić, iż ustalenia planu ogólnego zakładają zmianę funkcji występujących w nich budynków przemysłowych, a zgodnie z profilem funkcjonalnym tych stref może być to również adaptacja na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powinno mieć to natomiast wyraz w obliczeniu chłonności także terenów zabudowanych. Brak uwzględnienia chłonności jaką charakteryzują się występujące w strefach 38SW, 125SW, 255SW tereny z istniejącą zabudową produkcyjną – na skutek przewidzianej poprzez ustalenia planu zmiany funkcji tych obszarów na mieszkaniową – jest sprzeczny z przyjętym profilem funkcjonalnym tych stref planistycznych oraz prowadzi do zaniżenia chłonności jaką charakteryzują się te

obszary. Należy przy tym podkreślić, iż wysoka chłonność tych terenów wynikać może z ustalonych w planie ogólnym wskaźników dla tych stref planistycznych. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla strefy 38SW, 125SW, 255SW ustalona została na poziomie 2,5. Maksymalna wysokość zabudowy dla strefy 125SW ustalona została w wielkości 30 m, natomiast dla stref 38SW i 255SW w wielkości 18 m. Obliczenia chłonności zawarte w tabeli nr 14 *Uzasadnienia* wykazują brak występowania chłonności w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu 6SW oraz brak występujących w niej terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Jak wynika z analizy danych ewidencji gruntów i budynków, danych Bazy Obiektów Topograficznych BDOT10k, oraz aktualnej ortofotomapy w północnej i północno-wschodniej części strefy 6SW znajdują się budynki handlowo-usługowe (w *egib*: „h”) oraz budynek magazynowy („s”) i budynek biurowy („b”), pozostałą część strefy stanowi utwardzony plac postojowy, co potwierdzają także wyjaśnienia złożone przez Prezydenta Miasta Chorzów (pismo z dnia 29 czerwca 2026 r.). Zdaniem organu nadzoru do obliczeń chłonności powinna zostać przyjęta powierzchnia niezabudowanej części tej strefy. Fakt zagospodarowania przeważającej części tego obszaru w postaci placu postojowego nie przesądza o jego trwałym zagospodarowaniu wykluczającym możliwość zrealizowania w przyszłości przeznaczenia przewidzianego w profilu funkcjonalnym strefy SW, w tym również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W sytuacji wyznaczenia w planie ogólnym na tym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nieuzasadnione jest przyjęcie, iż teren ten nie zostanie w ogóle zagospodarowany tego rodzaju zabudową. Ponadto założeniu o braku chłonności tej strefy przeczą również ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego. Strefa 6SW wyznaczona została na obszarze objętym *Zmianą fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Janasa, Opolskiej, Składowej i 3-go Maja* (uchwała Nr L/964/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 24 czerwca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr XLVII/874/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 marca 2018 r.), którą plan ten przeznacza pod tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 28U,MW1. Zgodnie z § 18. ust. 7 pkt 2 lit. b tego planu na tym terenie została dopuszczona realizacja budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Zarówno ustalenia planu ogólnego jak i obowiązującego planu miejscowego dopuszczają możliwość realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. Zatem powinna zostać obliczona chłonność wszystkich terenów niezabudowanych w tej strefie. Należy jednocześnie stwierdzić, iż ze względu na ustalone dla tej strefy wskaźniki (maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną na poziomie 2,5 oraz maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w wielkości 21 m), obszar ten charakteryzować może się wysoką chłonnością. Organ nadzoru, stwierdził, iż zakwestionowane obliczenia chłonności ww. stref planistycznych mogą mieć istotny wpływ na ocenę poprawności wyznaczenia w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych w kontekście przepisów art. 13d *upzp*. Obliczone w podrozdziale II.7 *Uzasadnienia* zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 24 615 osób, natomiast suma chłonności wszystkich stref wskazanych w tabelach nr 13 i 14 wynosi 29 977 osób. W przypadku uwzględnienia chłonności wszystkich występujących w strefie 45SW terenów niezabudowanych oraz chłonności terenów zabudowanych w strefach 6SW, 37SW, 38SW, 39SW, 125SW, 127SW, 255SW, wynikającej ze zmiany funkcji istniejącej zabudowy, zgodnie z ustalonym dla tych stref profilem funkcjonalnym, suma chłonności terenów niezabudowanych we wszystkich wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych w ocenie organu nadzoru mogłaby znacząco przekraczać wartość 130% zapotrzebowania (32 000 osób), i tym samym nie spełniać warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 2 *upzp*. Jest to szczególnie istotne, gdyż w *Planie ogólnym miasta Chorzów* na podstawie tego właśnie przepisu, wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne o oznaczeniach: 1SZ, 7SJ, 12SJ, 13SJ, 21SJ, 5SW, 8SW, 13SW, 16SW, 35SW, 37SW, 39SW, 61SW, 69SW, 86SW, 115SW, 118SW, 119SW, 125SW, 126SW, 127SW, 133SW, 143SW, 144SW, 154SW, 200SW, 247SW, 255SW, 263SW, 265SW, 274SW, 278SW, 279SW, 280SW, obejmujące obszary, na których nie występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej, i dla których w obowiązujących planach miejscowych nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej. Poprawność obliczenia chłonności terenów niezabudowanych we wszystkich strefach wielofunkcyjnych ma zatem istotne znaczenie w kontekście dopuszczalności wyznaczenia ww. stref wykraczających poza obszary, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp*. W sytuacji przekroczenia przez sumę chłonności wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyznaczone w planie ogólnym granice tych stref naruszałaby bowiem zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych określone w art. 13d *upzp*. Zdaniem Wojewody Śląskiego wadliwe obliczenie w *Uzasadnieniu* chłonności stref planistycznych: 6SW, 37SW, 38SW, 39SW, 45SW, 125SW, 127SW, 255SW mogło doprowadzić do zaniżenia sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych w całej gminie, a w konsekwencji również do naruszenia zasad wyznaczania stref wielofunkcyjnych określonych w 13d ust. 1-3 *upzp*.

2. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalona w charakterystyce wyznaczonej w *Planie ogólnym miasta Chorzów* strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu **197SW** narusza zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.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 (*r.p.p.o.g.*). Przepis § 2 ust. 1 *r.p.p.o.g.* obliguje 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 *r.p.p.o.g.* *Charakterystyka stref planistycznych* – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wynosi 30%. Dopuszczony w § 2 ust. 3 *r.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, SC. Nie ulega wątpliwości, że unormowanie zawarte w przepisie § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* stanowi wyjątek od zasady wynikającej z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia – wyjątek od zasady obowiązującej do określenia, w charakterystyce stref planistycznych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, w którym do konkretnych stref zostały przypisane minimalne wartości tego wskaźnika. Jako wyjątek od reguły, nie powinien być więc interpretowany rozszerzająco. W polskiej kulturze prawnej respektuje się zasadę, że „wyjątków nie wolno rozciągać w drodze wykładni” (*exceptiones non sunt extendendae*). Innymi słowy, wyjątek od zasady musi być interpretowany ściśle według znaczenia, jakie nadał jemu prawodawca (vide: wyrok NSA z dnia 23 marca 2022 r., sygn. akt III OSK 4520/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 lutego 2025 r. sygn. akt II SA/Wr 723/24). Zatem, jeżeli gmina zamierza w planie ogólnym ustalić dla konkretnej strefy minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższy od ustalonego w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.*, to po pierwsze obszar tej strefy musi być objęty obowiązującymi planami miejscowymi, po drugie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej ustalone dla wszystkich wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów, które ta strefa obejmuje muszą być niższe niż wskazany w rozporządzeniu, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika wynikającą z ustaleń planów. W *planie ogólnym* w charakterystyce strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu **197SW** ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. W zamieszczonej w podrozdziale I.1 *Uzasadnienia* tabeli nr 4 *Przyczyny w tym uwarunkowania prawne i przestrzenne, który wpłynęły na wyznaczenie stref planistycznych* wskazano, iż dla strefy 197SW wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wskaźnikiem wskazanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który jest mniejszy niż jego minimalna wartość dla wskazanej strefy podanej w *r.p.p.o.g.*, zgodnie z § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* Nie jest to jednak poprawne stwierdzenie. Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu 197SW objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: *miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów* (uchwała Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. zmieniona uchwałą Nr LXX/1118/2023 Rady Miasta Chorzów z dnia 23 listopada 2023 r.). Część obszaru strefy o oznaczeniu 197SW wyznaczona została na obszarze przeznaczonym w tym planie miejscowym pod *teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej*, oznaczony symbolem M/R,G, dla którego w § 6 ust. 4 pkt 4 lit. a plan ten ustala nakaz *zachowania zasady realizacji powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki*. Ustalona w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 197SW wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (20%) jest zatem niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar tej strefy. Jednocześnie wartość tego wskaźnika jest niższa niż minimalna wartość wynikająca z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.*, która dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną powinna wynosić co najmniej 30%. Należy zatem stwierdzić, iż przy ustalaniu wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tej strefy planistycznej Gmina nie miała możliwości zastosowania niższej wartości tego wskaźnika niż ta ustalona w *r.p.p.o.g.* W związku z powyższym, poprzez ustalenie w charakterystyce tej strefy planistycznej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 20%, czyli wartości niższej niż wynikająca z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.*, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz

§ 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.* Prezydent Miasta Chorzów w złożonych wyjaśnieniach tłumaczy, iż zaistniała rozbieżność wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie ustalonego w planie ogólnym dla strefy 197SW względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla *terenu zabudowy mieszkaniowej mieszanej* (M/R,G), jest wynikiem omyłki o charakterze technicznym, gdyż intencją projektanta planu było włączenie tego terenu do sąsiedniej strefy 198SW, dla której wskaźnik ten został ustalony na poziomie 30%. Wojewoda przyjął wyjaśnienia Prezydenta Miasta Chorzów ale nie ma możliwości ich uwzględnienia w postępowaniu nadzorczym. Jak podniesiono to na wstępie, 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. To dane przestrzenne i atrybuty zapisane w pliku GML, będącym załącznikiem do uchwały, są wyłączną podstawą przy odczytywaniu jego ustaleń. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest natomiast obligatoryjnym ustaleniem dla wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Jego wartość – stosownie do art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 4 *r.p.p.o.g.* – musi zostać określona w gminnym katalogu stref planistycznych i musi być to wartość zgodna z regulacjami *r.p.p.o.g.* Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. Podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczące wadliwego obliczenia chłonności części stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową, rzutują również na naruszenie zasad wyznaczania w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych, co obliguje organ nadzoru do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXXII/367/2026 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2026 r. *w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chorzów*, w całości. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miasta Chorzów Nr XXXII/367/2026 z dnia 28 maja 2026 r. *w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chorzów*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miasta Chorzów 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 Chorzów

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

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