



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 lipca 2026 r.

Poz. 4554

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE IFIII.4131.1.58.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 8 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 – zwana dalej *u.p.z.p.*)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII/142/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 3 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2026 r., poz. 3699).

Uzasadnienie

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

W dniu 3 czerwca 2026 r. Rada Miasta Imielin podjęła uchwałę Nr XXXII/142/2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 *u.p.z.p.* w dniu 8 czerwca 2026 r. Rada Miasta Imielin przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXXII/142/2026 z dnia 3 czerwca 2026 r. oraz w dniu 9 czerwca 2026 r. dokumentację prac planistycznych, którą uzupełniono w dniu 30 czerwca 2026 r., celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 2 lipca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Burmistrz Miasta Imielin skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 6 lipca 2026 r. złożył wyjaśnienia.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 13a ust. 1 *u.p.z.p.* 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 *u.p.z.p.*, zawiera ustalenia obligatoryjne: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, a także fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w art. 13c ust. 2 *u.p.z.p.* 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, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r., poz. 1767 i z 2026 r., poz. 826 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 *u.p.z.p.*, i które stosownie do art. 67a ust. 5 *u.p.z.p.* 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/142/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 3 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalone w charakterystyce wyznaczonych w planie ogólnym miasta Imielin stref planistycznych o oznaczeniach: **5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ, 86SJ, 24SU i 9SP**, naruszają zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *u.p.z.p.* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.*

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *u.p.z.p.* 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 *u.p.z.p.*, określona w przywołanym wyżej *r.p.p.o.g.* Przepis § 2 ust. 1 *r.p.p.o.g.* obliuguje do określenia w charakterystyce stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do *r.p.p.o.g.*, 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 wynosi:

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

Natomiast dopuszczony w § 2 ust. 3 *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.

Załącznikiem do uchwały Nr XXXII/142/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 3 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz z atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W planie ogólnym miasta Imielin nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *u.p.z.p.*, to jest uzasadnienia do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin.

W planie ogólnym miasta Imielin w charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach **5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ, 86SJ, 24SU** ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *r.p.p.o.g.* dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu literowym SJ oraz dla strefy usługowej o symbolu SU wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%.

W charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach **9SP** ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *r.p.p.o.g.* dla stref gospodarczych o symbolu literowym SP wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 20%.

Obszary stref planistycznych **5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ, 86SJ, 24SU** i **9SP** objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, wyznaczone zostały jednak w części na terenach, dla których ustalona w poszczególnych miejscowych planach wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest większa niż wskazana w charakterystyce tych stref planistycznych.

Z przytoczonego stanu faktycznego wynika, iż przy ustalaniu wartości *m.u.p.b.c.* dla stref planistycznych o oznaczeniach: **5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ** i **86SJ** oraz **24SU** i **9SP**, Gmina ustaliła niższe wartości tego wskaźnika niż te ustalone w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.*

Poniżej wykazano, że dla wskazanych stref planu ogólnego nie było możliwe zmniejszenie wskaźnika *m.u.p.b.c.* poniżej tego określonego w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.* ze względu na wartość najwyższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalonego w miejscowych planach.

Strefy o oznaczeniach **38SJ** i **40SJ** (*m.u.p.b.c.* 20%) wyznaczono na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XLI/254/2018 Rady Miasta Imielin z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojciecha Sapety, Pokoju i Imielińskiej (Dz. Urz. Woj. Ślą. z 2018 r., poz. 2158).

Strefa **38SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem B5.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* dla działek z zabudową o funkcji wyłącznie usługową 20%, a dla działek z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 40%. Zatem w granicach strefy **38SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 40%.

Strefa **40SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem B10.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługową 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 40%. Zatem w granicach strefy **40SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 40%.

Strefy o oznaczeniach **5SJ, 6SJ** i **7SJ** (*m.u.p.b.c.* 20%) wyznaczono na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XLIV/276/2018 Rady Miasta Imielin z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla

obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2018 r., poz. 4434).

Strefa **5SJ** obejmuje tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolami A16.MN-U, C19MN-U, C22.MN-U, D5.MN-U, dla których w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* dla funkcji wyłącznie usługowej 20% i dla funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50% oraz teren zieleni nieurządzonej zorganizowanej o symbolu D4.ZZN, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 80%. Zatem w granicach strefy **5SJ** w miejscowym planie najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na poziomie 80%.

Strefa **6SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oznaczony symbolem D8.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* dla funkcji wyłącznie usługowej 20% i dla funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **6SJ** w miejscowym planie najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **7SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oznaczony symbolem D7.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* dla funkcji wyłącznie usługowej 20% i dla funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50% oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej o symbolu D6.P-U, dla której w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 10%. Zatem w granicach strefy **7SJ** w miejscowym planie najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na poziomie 50%.

Strefy o oznaczeniu **59SJ**, **60SJ**, **62SJ**, **67SJ**, **68SJ**, **69SJ**, **73SJ**, **75SJ**, **81SJ** (*m.u.p.b.c.* 20%) wyznaczono na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XIII/98/2019 Rady Miasta Imielin z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „JAMNICE” – część A (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r., poz. 8660).

Strefa **59SJ** obejmuje tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolami B6.MN-U i B7.MN-U, dla których w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **59SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **60SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem B15.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **60SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **62SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem E1.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **62SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **67SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem E16.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **67SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **68SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem E19.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **68SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **69SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem F7.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **69SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **73SJ** obejmuje tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolami G31.MN-U i G32.MN-U, dla których w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50% oraz teren przeznaczony pod zabudowę usług turystyki lub zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem G33.UT/ML, dla którego ustalono *m.u.p.b.c.* 50%. Zatem w granicach strefy **73SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **75SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem E7.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **75SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **81SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem A3.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* na działkach z zabudową o funkcji wyłącznie usługowej 20%, a na działkach z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej 50%. Zatem w granicach strefy **81SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefy o oznaczeniu **23SJ**, **24SJ**, **25SJ**, **80SJ**, **86SJ** i **24SU** (*m.u.p.b.c.* 20%) wyznaczono na obszarze na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LI/355/2023 Rady Miasta Imielin z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru „Cisowiec”* (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2023 r., poz. 1310).

Strefa **23SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem B2.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 40%, a dla działek wyłącznie z zabudową usługową 20%. Zatem w granicach strefy **23SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 40%.

Strefa **24SJ** obejmuje tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolami C5.MN-U, E2.MN-U, dla których w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 50%, a dla działek wyłącznie z zabudową usługową 20%. Zatem w granicach strefy **24SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **25SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczoną symbolem E16.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 50%, a dla działek wyłącznie z zabudową usługową 20%. Zatem w granicach strefy **25SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **80SJ** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczoną symbolem A6.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 50%, a dla działek wyłącznie z zabudową usługową 20%. Zatem w granicach strefy **80SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefa **86SJ** obejmuje tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczone symbolami B12.MN-U i C2.MN-U, dla których w tym planie dla terenu B12.MN-U ustalono *m.u.p.b.c.* 40%, dla terenu C2.MN-U ustalono *m.u.p.b.c.* 40%, ponadto dla tych terenów dla działek wyłącznie z zabudową usługową ustalono *m.u.p.b.c.* 20%. Zatem w granicach strefy **86SJ** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 40%.

Strefa **24SU** obejmuje teren w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, oznaczoną symbolem C2.MN-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 50%, a dla działek wyłącznie z zabudową usługową 20%. Zatem w granicach strefy **24SU** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 50%.

Strefę oznaczoną symbolem **9SP** (*m.u.p.b.c.* 10%) wyznaczono na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLVII/322/2022 Rady Miasta Imielin z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Nowozachęty (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2022 r., poz. 6959). Strefa **9SP** obejmuje teren przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem D7.P-U, dla którego w tym planie ustalono *m.u.p.b.c.* 10% oraz część terenu zieleni urządzonej o symbolu D6.ZP, dla którego w tym planie miejscowym ustalono *m.u.p.b.c.* 80%. Zatem w granicach strefy **9SP** w miejscowym planie najwyższy *m.u.p.b.c.* ustalony został na poziomie 80%.

Burmistrz Miasta Imielin, w wyjaśnieniach złożonych w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo znak: GPG.6721.1.2024, GPG.KW-1011.2026.AB, z dnia 6 lipca 2026 r.), wskazał, że zastosowane wartości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na mniejszym poziomie niż wynika to z załącznika nr 1 *r.p.p.o.g.* dla stref: 5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ, 86SJ, 24SU i 9SP stanowią konsekwencję ustaleń planów miejscowych dla poszczególnych terenów, które zawierają się w tych strefach (pomijając sporadyczne przypadki nieznacznej ich powiększenia).

Zdaniem strony postępowania nadzorczego stosownie do sposobu realizacji planu miejscowego przez inwestora możliwe było zastosowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na różnym poziomie w zależności od realizowanej funkcji. Burmistrz Miasta Imielin wskazuje, że przepis § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* dopuszcza zastosowane wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż wynika to z *r.p.p.o.g.* i warunek ten został spełniony, podobnie jak warunek zastosowania wartości nie niższej niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Jego zdaniem *sprawczość ww. reguły oscyluje wyłącznie w przedziale wartości – rozporządzenia i miejscowego planu, dając jednocześnie możliwość jej bezrefleksyjnego zastosowania, bez względu na szczegóły wynikające z ustaleń planu miejscowego. Przepis odnosi się w sposób wręcz techniczny do relacji teren w miejscowym planie i strefa planu ogólnego. Dla podnoszonych w postępowaniu stref została zastosowana wartość najwyższa z najniższych ustalonych w miejscowym planie w przedziale do wartości granicznej wynikającej z § 2 ust. 3 r.p.p.o.g.*

Burmistrz przedstawił również wątpliwości w zakresie zarzutu dotyczącego strefy 24SU, argumentując, że ustalenia obowiązującego miejscowego plan zostały już skonsumowane zgodnie z jego ustaleniem, do wartości progowych powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto wskazał, że mając na uwadze interes społeczny, organ sporządzający plan ogólny uznał za zasadne rozstrzygnąć kontekst prawny na korzyść przyszłych inwestorów, tym bardziej że ustawowe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wydają się dalece wygórowane.

Organ nadzoru nie zgadza się z przedstawioną argumentacją i wykładnią przepisów § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* Przedstawiona argumentacja przez Gminę nie uzasadnia wprowadzenia zaniżonych wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przytoczony przepis oparty jest wyłącznie na relacji ustalenie planu miejscowego – ustalenia planu ogólnego, a zatem nie jest możliwe obniżenie wartości *m.u.p.b.c.* dla strefy w planie ogólnym poprzez uwzględnienie istniejącego zagospodarowania terenu.

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 *r.p.p.o.g.* – wyjątek od zasady obligującej do określenia, w charakterystyce stref planistycznych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do *r.p.p.o.g.*, 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. Nie można dopuścić wykładni rozszerzającej względem wyjątku od zasady, czy też zasad, ponieważ wyjątek ten sam w sobie powoduje konieczność przyjęcia odrębnych założeń i efektów wykładni prawa w odniesieniu do przepisów ogólnych, które znajdują zastosowanie dla całości materii normatywnej (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 lutego 2025 r. sygn. akt II SA/Wr 723/24) To stanowisko jest powszechnie akceptowane w orzecznictwie. Dla przykładu można powołać stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego: „Zasadę nierozszerzania wyjątków należy odnieść do wszystkich sposobów interpretacji stosowanych względem przepisu. Nieuzasadnione jest zatem dążenie do przyjęcia tego

z możliwych wariantów zrozumienia normy, który obejmie jak największą ilość stanów faktycznych, z pominięciem *ratio legis* czy względów systemowych.” (wyrok NSA z dnia 23 marca 2022 r., sygn. akt III OSK 4520/21).

A zatem, jeżeli gmina zamierza w planie ogólnym – dla konkretnej strefy – ustalić 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 wynikający z tych planów wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być niższy niż wskazany w rozporządzeniu, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Oznacza to, że parametry nie mogą być odnoszone np. do dominującego charakteru funkcjonalnego całej strefy planistycznej. Powołane przepisy nie zawierają bowiem obowiązku podnoszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu wskaźnika z miejscowych planów – w przywołanych sytuacjach wystarczy zastosować wskaźnik wynikający z *r.p.p.o.g.*

Z przytoczonego powyżej stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że wskaźniki *m.u.p.b.c.* w miejscowych planach dla stref 5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ i 86SJ oraz 24SU i 9SP są co najmniej częściowo wyższe niż te wynikające z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.*, a zatem nie ma możliwości obniżenia wskaźnika *m.u.p.b.c.* dla wymienionych stref.

Poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych zaniżonych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref o oznaczeniach **5SJ, 6SJ, 7SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 38SJ, 40SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 75SJ, 80SJ, 81SJ i 86SJ** oraz **24SU i 9SP**, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *u.p.z.p.* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.*

Wojewoda w zawiadomieniu w sprawie wszczęcia postępowania nadzorczego postawił drugi zarzut, że wyznaczono nowe obszary umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, a z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *u.p.z.p.* to jest uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Imielin wynika, że procent chłonności terenów niezabudowanych, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w stosunku do zapotrzebowania przekracza 130%.

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

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 takich stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W wyjaśnieniach złożonych przez Burmistrza Miasta wskazano czym kierowano się wyznaczając strefy z zabudową mieszkaniową. Zaznaczono, że zarzut dotyczy tylko dwóch stref, w których są to powiększenia o powierzchnie relatywnie nieduże, a przyjęte rozwiązanie wpisuje się w konwencję generalizacji planu ogólnego.

Po otrzymaniu wyjaśnień złożonych w trakcie postępowania nadzorczego i powtórnej analizie Wojewoda uznał wyjaśnienia Gminy w tym zakresie i odstąpił od drugiego zarzutu postawionego w zawiadomieniu w sprawie wszczęcia postępowania nadzorczego.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr XXXII/142/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 3 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Imielin, w sposób istotny narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy dotyczące zasad sporządzania planu ogólnego, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. Biorąc pod uwagę konieczność sporządzenia planu ogólnego dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu), co wynika z art. 13a ust. 1 *u.p.z.p.*, pomimo, że podniesione w niniejszym

rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części.

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

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

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