



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 lipca 2026 r.

Poz. 4724

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 29.07.2026 08:50:33



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.60.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 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 XXV.437.2026 Rady Gminy Ożarówice z dnia 17 czerwca 2026 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ożarówice przy ulicy Dworcowej oraz przy ulicy Wojska Polskiego.*

Uzasadnienie

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

W dniu 17 czerwca 2026 r. Rada Gminy Ożarówice podjęła uchwałę Nr XXV.437.2026 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ożarówice przy ulicy Dworcowej oraz przy ulicy Wojska Polskiego.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: *upzp*) w dniu 23 czerwca 2026 r. Rada Gminy Ożarówice przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 17 czerwca 2026 Nr XXV.437.2026 oraz dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 7 lipca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Gmina skorzystała z przysługującego uprawnienia i w dniu 14 lipca 2026 r. złożyła wyjaśnienia (pismo znak: GKO.6721.4.2025).

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, Wojewoda Śląski stwierdził, że uchwała Nr XXV.437.2026 Rady Gminy Ożarówice z dnia 17 czerwca 2026 r. została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

1. Zgodnie z art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1940, z 2025 r. poz. 303, poz. 1080, poz. 1812 i poz. 1863 oraz z 2026 r. poz. 426, poz. 605, poz. 607 i poz. 635, M.P. z 2025 r. poz. 769 i poz. 1016), jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem

zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały.

Obszar objęty przedmiotowym miejscowym planem położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania, utworzonym dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach zgodnie z uchwałą Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. *w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach*, (Dz. Urz. Woj. Sla. z 2014 r., poz. 4405). Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 cyt. uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego na obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, a także pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Uchwała Nr XXV.437.2026 Rady Gminy Ożarówice z dnia 17 czerwca 2026 r. zawiera, co prawda w § 4 ust. 3 pkt 6 uchwały stwierdzenie, iż: *Obszar objęty planem położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, którego granicę wyznacza granica zewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – prognozowany na 2020 rok zasięg krzywej ekwiwalentnego poziomu dźwięku $L_{AeqN}=50$ Db dla pory nocy, uwzględniona na rysunku planu*, a ponadto informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w ww. obszarze ograniczonego użytkowania zamieszczona została również w legendzie rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, jednakże w uchwale nie uwzględniono ograniczeń, które wynikają z regulacji ww. uchwały Sejmiku Województwa.

W obszarze ograniczonego użytkowania, ustaleniami planu miejscowego, wyznaczono *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, oznaczony symbolem 1MN, który obejmuje przeważającą część obszaru objętego planem. W § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały określono podstawowe przeznaczenie tego terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast w § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające wskazano między innymi: usługi turystyki (lit. c) usługi zdrowia i pomocy społecznej (lit. e), usługi nauki (lit. f). Uchwała definiuje w § 2 ust. 1 pkt 1 przeznaczenie terenu jako *ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu*, natomiast w § 2 ust. 1 pkt 2 definiuje przeznaczenie uzupełniające terenu jako *rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu*. Należy w tym kontekście zwrócić uwagę, iż ustalone w uchwale rodzaje przeznaczania terenu i przeznaczenia uzupełniającego terenu odpowiadają klasom przeznaczania określonym w załączniku nr 1 do 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) określającym symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego.

Z analizy zarówno podkładu mapy w postaci mapy zasadniczej jak i aktualnej ortofotomapy (udostępnionej 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.), wynika, iż cały obszar objęty przedmiotowym planem jest niezabudowany. Natomiast jak wynika z analizy obowiązującego dotychczas dla tego obszaru *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Ożarówice* (uchwała Nr XIX/192/2004 Rady Gminy Ożarówice z dnia 16 września 2004 r.) wyłącznie zachodnia część przedmiotowego obszaru przeznaczona była pod *tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo-uliczny*, oznaczone symbolem M, podczas gdy pozostała część była przeznaczona pod: *tereny pól uprawnych* oznaczone symbolem RP oraz *tereny zieleni niskiej i wysokiej* oznaczone symbolem RZ. Ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego nie przewidują możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na terenach *pól uprawnych* (RP) oraz terenach *zieleni niskiej i wysokiej* (RZ). Należy zatem uznać przeważającą część wyznaczonego w przedmiotowym planie *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* (1MN) za nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, na których zgodnie z ustaleniami planu można zrealizować zabudowę mieszkaniową, szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, co jest sprzeczne z § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały Sejmiku Województwa.

W wyjaśnieniach przesłanych w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo znak: GKO.6721.4.2025 z dnia 14 lipca 2026 r.) Gmina wskazała, iż funkcja mieszkaniowa nie została wprowadzona dopiero w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu, a występowała na analizowanym obszarze już wcześniej ponieważ zgodnie z obowiązującym dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XIX/192/2004 Rady Gminy Ożarówice z dnia 16 września 2004 r.) obejmowała między innymi tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M). Ponadto, zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarówice* (uchwała Nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarówice z dnia 28 grudnia 2016 r, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarówice z dnia 25 czerwca 2025 r., dalej: *Studium*) zasadnicza część obszaru opracowania znajduje się w strefie mieszkaniowo-usługowej, a jedynie fragment znajduje się w granicach *terenów użytków rolnych* oznaczonych symbolem R. Jako kolejny argument Gmina wskazała, iż sporządzenie miejscowego planu nie było ukierunkowane wyłącznie na umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej, gdyż głównym celem opracowania było stworzenie podstaw prawnych dla realizacji centrum przesiadkowego stanowiącego inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zdaniem Gminy to ta funkcja stanowi dominujące przeznaczenie całego obszaru. Ponadto Gmina wskazała, iż ewentualne naruszenie ograniczeń wynikających z uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego dotyczyć może wyłącznie zapisów § 6 ust. 1 pkt 2 lit. e oraz lit. f uchwały, dopuszczających odpowiednio usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi nauki jako przeznaczenie uzupełniające terenu 1MN. *Przeznaczenia te mają charakter wyłącznie fakultatywny i uzupełniający wobec podstawowego przeznaczenia terenu. Nie stanowią celu sporządzenia planu miejscowego ani nie pozostają w związku z planowaną realizacją centrum przesiadkowego. Ich ewentualne wyeliminowanie z treści uchwały nie wpływa na możliwość realizacji zasadniczych ustaleń planu, nie zmienia jego podstawowych funkcji oraz nie narusza spójności przyjętych rozwiązań planistycznych.*

Wojewoda nie może zgodzić się z tą argumentacją. Należy zwrócić uwagę, że akty prawa miejscowego mogą być wydawane wyłącznie w ramach obowiązujących przepisów wyższego rzędu i w zakresie upoważnień wyraźnie w nich udzielonych radzie gminy. Akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być sprzeczne z nimi jak również z innymi aktami prawa miejscowego zastrzeżonymi do kompetencji innych organów. Regulacje zawarte w uchwale Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa powodują, że na wyznaczonym w planie terenie o symbolu 1MN, który znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania nie można zrealizować podstawowego przeznaczenia tego terenu, ustalonego w § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również szpitali i domów opieki w ramach kategorii terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, która wskazana została jako przeznaczenie uzupełniające w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. f uchwały, oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w ramach kategorii usługi turystyki i usług nauki, wymienionych jako przeznaczenie uzupełniające w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c. i lit. f uchwały. Organ nadzoru zwraca uwagę, iż obszar, na którym wyznaczono w przedmiotowym planie *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, oznaczony symbolem 1MN, nie był w całości przeznaczony pod zabudowę w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, lecz jedynie w zachodniej części (*tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo-uliczny – oznaczone symbolem M*). Wyznaczenie terenu 1MN na ponad dwukrotnie większym obszarze, na terenach przeznaczonych dotychczas pod *tereny pól uprawnych* (RP) oraz *tereny zieleni niskiej i wysokiej* (RZ), w kontekście regulacji powołanej uchwały Sejmiku Województwa należy uznać za przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, a także (biorąc pod uwagę przeznaczenie uzupełniające ustalone w planie dla tego terenu) pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, co zostało kategorycznie zabronione przepisem § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały Sejmiku. Gmina była natomiast zobligowana uwzględnić jednoznacznie ustalony w tym przepisie zakaz przeznaczania nowych terenów pod tego rodzaju zabudowę. Bez znaczenia w tym kontekście jest wyrażony przez Gminę zamiar realizacji centrum przesiadkowego, ponieważ ustalenia planu nie ograniczają się wyłącznie do tego rodzaju zagospodarowania. Uwzględniając hierarchię przepisów prawa, należy również stwierdzić, iż ustalenia obowiązującego *Studium* w zakresie kierunkowego przeznaczenia tego obszaru, nie mogły stanowić podstawy do ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia sprzecznego z przepisami powołanej uchwały Sejmiku Województwa.

Reasumując należy stwierdzić, iż regulacje przedmiotowego planu miejscowego, we wskazanym zakresie, stoją w sprzeczności z przepisami uchwały Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach.

2. Zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawową zasadą procedury planistycznej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 *upzp* (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl art. 15 ust. 1 *upzp*, wójt, burmistrz, prezydent miasta musi sporządzić projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Rada gminy jest natomiast zobligowana na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* do stwierdzenia, iż uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium. 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. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781; dalej *ustawa zmieniająca*) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 *upzp* stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (lit. a), lub jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium (lit. b).

Rada Gminy Ożarowice uchwalając, na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ożarowice przy ulicy Dworcowej oraz przy ulicy Wojska Polskiego* stwierdziła, iż nie narusza on ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice* (uchwała Nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarowice z dnia 28 grudnia 2016 r, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r., dalej: *Studium*). Analiza przedmiotowej uchwały w tym kontekście wskazuje jednak, że ustalenia planu w zakresie: przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MN oraz ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych naruszają ustalenia *Studium*.

Studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego w części „B” – *Ustalenia studium*, w rozdziale trzecim: *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy* oraz na załączniku graficznym nr 1A: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* (dalej: *rysunek studium*). W pkt. 3.1. *Szczegółowe kierunki dotyczące zagospodarowania Gminy* określony został zasadniczy podział struktury przestrzennej gminy na pięć podstawowych stref funkcjonalnych (strefa mieszkaniowo-usługowa; strefa usług; strefa gospodarcza; strefa terenów rolnych, zieleni; strefa komunikacji) oraz warunki i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, w tym podstawowy i uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów oraz ustalone dla nich zasady i wskaźniki zagospodarowania i wytyczne do planów miejscowych. Zgodnie z zawartą w *Studium* definicją *podstawowy kierunek przeznaczenia terenów* oznacza sposób zagospodarowania lub użytkowania terenów w obrębie wyodrębnionego na *rysunku studium* obszaru oznaczonego symbolem, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne, uzupełniające kierunki przeznaczenia. W tym zakresie definicja zastrzega jednocześnie, iż: w planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkiem podstawowym może być ustalane dla wszystkich nieruchomości w obrębie jednostki, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami lokalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych. Natomiast jako *uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów* studium definiuje: sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który może być ustalany w planach miejscowych pod warunkiem, że wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Definicja ta wskazuje również, iż w planach miejscowych przeznaczenie terenu zgodne z kierunkami uzupełniającymi może być ustalane: dla części obszaru o określonym podstawowym kierunku przeznaczenia wyodrębnionego na *rysunku zmiany studium*, jak również dla całego obszaru wyodrębnionego na *rysunku zmiany studium*, pod określonymi warunkami, zgodnie z ustaleniami, dla poszczególnych terenów.

Jak wynika z analizy porównawczej *rysunku studium* oraz *rysunku planu*, wyznaczony w planie miejscowym *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* oznaczony symbolem 1MN, zlokalizowany jest na obszarach, którego kierunkami przeznaczenia w *Studium* są: *tereny mieszkaniowo-usługowe, jednorodzinne istniejące* oznaczone symbolem MUi i *tereny mieszkaniowo-usługowe, jednorodzinne nowe* oznaczone symbolem MUn (pkt 3.1.1), należące do strefy mieszkaniowo-usługowej oraz *tereny użytków rolnych* oznaczone symbolem R (pkt 3.1.24), należące do strefy terenów rolnych, zieleni.

Dla *terenów użytków rolnych (R) Studium* ustala (pkt 3.1.24) podstawowy kierunek przeznaczenia: użytki rolne, w tym sady; łąki i pastwiska; zieleń niska i wysoka. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na tych terenach *Studium* dopuszcza sytuowanie: dróg, obiektów służących ochronie środowiska; infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami; obiektów i urządzeń służących gospodarce rolnej, w tym sadów; urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Natomiast jak wynika z § 6 ust. 1 pkt 1 miejscowego planu przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast jako przeznaczenie uzupełniające dla tego terenu w § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały wskazane zostały: usługi handlu (lit. a), usługi rzemieślnicze (lit. b), usługi turystyki (lit. c), usługi gastronomii (lit. d), usługi zdrowia i pomocy społecznej (lit. e), usługi nauki (lit. f), usługi biurowe i administracji (lit. g), teren obsługi komunikacji (lit. h). Zatem ustalone w § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały przeznaczenie oraz ustalone w § 6 ust. 1 pkt 2 przeznaczenie uzupełniające *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, oznaczonego symbolem 1MN, narusza ustalenia *Studium* w zakresie kierunku przeznaczenia *terenu użytków rolnych (R)*.

Określając zasady i wskaźniki zagospodarowania dla *terenów mieszkaniowo-usługowych, jednorodzinnych istniejących* oznaczonych symbolem MUi oraz *terenów mieszkaniowo-usługowych, jednorodzinnych nowych* oznaczonych symbolem MUn *Studium* ustala (pkt 3.1.1), iż dla jednego obiektu jednorodzinnego minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 500 m² (ppkt. 3 lit. c). Ustalenia w § 4 ust. 1 pkt 3 uchwały w sprawie planu, określające minimalną wielkość dla nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 1MN dla zabudowy szeregowej na poziomie 300 m², naruszają zatem ustalenia *Studium*, w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej.

Organ nadzoru stwierdził również niezgodność ustaleń planu z wytycznymi *Studium* w zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania. W § 4 ust. 5 pkt 2 uchwały (jest to drugi ustęp 5 w tym §), określone zostały wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych poszczególnych rodzajów zagospodarowania: w tym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w wielkości co najmniej 1,5 miejsca parkingowego lub garażowego na jedno mieszkanie (lit. a) oraz dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności oraz dla biur – w ilości co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej (lit. c). Określona na tym poziomie minimalna ilość miejsc do parkowania jest jednak niezgodna z wytycznymi *Studium* (pkt 3.4) – nakazującymi dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych zapewnić minimalnie dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, natomiast dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zapewnić minimalnie jedno miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni sprzedaży, a dla usług administracyjnych, biur, urzędów – jedno miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej. Ustalone w planie wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych pozwalają zatem na zrealizowanie mniejszej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla budynków handlowych czy też biurowych niż wynika to z ustaleń *Studium*.

Także w kontekście zarzutu sprzeczności ustaleń planu z regulacjami *Studium* organ nadzoru kwestionuje stanowisko Gminy wskazujące, iż oceny w tym zakresie należy dokonywać wyłącznie poprzez aspekt przewidzianej przez Gminę realizacji na tym terenie centrum przesiadkowego, stanowiącego inwestycję celu publicznego. Należy stanowczo stwierdzić, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego nie dotyczą wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, dlatego też Rada Gminy nie mogła skorzystać z wyjątku, o którym mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. b *ustawy zmieniającej, zwalniającego z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów jak i zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie sprzeczne ze studium, nawet gdy, w ocenie gminy, przemawiają za tym racjonalne przesłanki. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie tylko jest aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jednoznacznie wynika z zasad zawartych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 *upzp*. Stąd, zgodnie z art. 10 ust. 2 *upzp*, ustalenia studium wyznaczają kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz określają wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Podstawę stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium jest natomiast uzależniony od stopnia szczegółowości ustaleń zawartych w studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Postanowienia studium nie muszą być przeniesione wprost do zapisów planu, ale nie mogą pozostawać z nimi w sprzeczności (*vide*: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2016 r. sygn. II OSK 2529/14, publ.:

www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić sprecyzowanie i uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy całkowitą zmianę. Regulacje planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania określonego w studium lub też wykluczać tego zagospodarowania. Gmina, realizując uprawnienia wynikające z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w ramach określonych ustaleniami studium kierunków zmian w przeznaczaniu terenów. Inne (a zwłaszcza całkowicie odmienne) przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym od kierunku przeznaczenia przyjętego w studium kwalifikowane jest jako naruszenie zasad sporządzania planu, tj. art. 9 ust. 4 *upzp* (*vide*: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2019 r. sygn. II OSK 2795/17). W przypadku, gdy organy gminy uznają za zasadne, czy też konieczne, ustalenie sposobu zagospodarowania terenu naruszającego treść obowiązującego studium, ustalenie to może nastąpić (jeśli jest zgodne z obowiązującym porządkiem, wyznaczanym przepisami prawa powszechnego), ale po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie studium.

Reasumując ustalone w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały przeznaczenie *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* oznaczonego symbolem 1MN narusza ustalenia pkt 3.1.24 *Studium* w zakresie kierunku przeznaczania *terenu użytków rolnych* (R). Ustalenia w § 4 ust. 1 pkt 3 tiret pierwsze uchwały określające minimalną wielkość dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy szeregowej naruszają ustalenia pkt 3.1.1. *Studium*, w których określona została minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego obiektu jednorodzinnego. Ustalenia w § 4 ust. 5 pkt 2 lit. a i lit. c uchwały w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności oraz dla biur, naruszają ustalenia pkt 3.4 *Studium* określające minimalną ilość miejsc do parkowania. W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził naruszenie art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 *upzp*.

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 rady gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę. Wojewoda po przeanalizowaniu wszystkich regulacji przedmiotowego planu miejscowego, które naruszają przepisy prawa, nie znalazł możliwości stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Gminy Ożarówice Nr XXV.437.2026 z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *sołectwa Ożarówice przy ulicy Dworcowej oraz przy ulicy Wojska Polskiego*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Gminy Ożarówice rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Gminy Ożarówice.

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.