



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 lipca 2026 r.

Poz. 4776

Podpisany przez:

Iwona Andruszkiewicz

Data: 2026-07-31 09:53:13



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.71.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 29 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* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781).

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/356/26 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Sportowej*, w następującej części:

1) w tekście planu miejscowego, w zakresie:

– § 2 ust. 2 pkt 4 lit. c;

– § 13;

2) na rysunku planu miejscowego (załącznik nr 1 do uchwały), w zakresie:

– terenu oznaczonego symbolem 1U w jego liniach rozgraniczających;

– w legendzie rysunku planu, w zakresie oznaczenia graficznego terenu usług.

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 25 czerwca 2026 r. Rada Miasta Piekary Śląskie podjęła uchwałę Nr XXXI/356/26 w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Sportowej*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 29 czerwca 2026 r. Rada Miasta Piekary Śląskie przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 25 czerwca 2026 r. Nr XXXI/356/26, a w dniu 10 lipca 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 17 lipca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Prezydent Miasta Piekary Śląskie skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 23 lipca 2026 r. złożył wyjaśnienia (pismo znak: BRM.0711.1.8.2026).

Na wstępie należy zauważyć, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują przepisy art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r., poz. 1824 oraz z 2025 r., poz. 527, 1543, 1668 – dalej *ustawa zmieniająca*). Przepis art. 66 ust. 2 stwierdza jednoznacznie, że opracowywanie i uchwalanie aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, które zostały wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie *ustawy zmieniającej* – to jest przed 24 września 2023 r., winno być prowadzone w oparciu o dotychczasowe przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1506 i poz. 1597; dalej: *upzp*). Świadczy o tym uchwała intencyjna podjęta w dniu 22 grudnia 2022 r. – uchwała Nr LVII/619/22 Rady Miasta Piekary Śląskie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Sportowej. Jednak w ustawie zmieniającej zastosowano wyjątki od tego ogólnego przepisu. Jednym z nich jest art. 67 ust. 3 pkt 1 *ustawy zmieniającej*, który wskazuje, że przepisy art. 2 pkt 28-35 (definicje: powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, kondygnacji nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy), art. 15 ust. 2 pkt 6 (obowiązkowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu), art. 15 ust. 3 pkt 11-13 (fakultatywne elementy planu miejscowego), art. 16 ust. 1a (dane przestrzenne) oraz art. 17 pkt 6 (procedura uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego) *upzp* stosuje się w brzmieniu nadanym *ustawą zmieniającą*, jeżeli przed 24 września 2023 r. nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego. Jak wynika z dokumentacji prac planistycznych o opinie i uzgodnienia wystąpiono po 24 września 2023 r. Zatem regulacje *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymienione w art. 67 ust. 3 pkt 1 *ustawy zmieniającej* stosuje się w brzmieniu nadanym *ustawą zmieniającą*.

Natomiast ze względu na fakt podjęcia uchwały intencyjnej po 24 grudnia 2021 r., zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404; dalej: *rozporządzenie*).

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

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa w zakresie naruszenia ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie* (przyjętego uchwałą nr XLVI/593/14 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 25 września 2014 r. zmienionego uchwałą nr LVI/594/22 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 24 listopada 2022 r. oraz uchwałą nr NR IV/27/24 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 23 maja 2024 r.; dalej: *Studium*).

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*.

Rada Miasta Piekary Śląskie uchwalając, na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp* *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Sportowej* stwierdziła, iż nie narusza on ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie*. Analiza przedmiotowej uchwały w tym kontekście wskazuje jednak, że ustalenia kontrolowanego planu miejscowego naruszają warunki wskazane w *Studium* w zakresie wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania ustalonych dla *terenu teren usług* oznaczonego symbolem 1U.

Studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego w tomie II, w rozdziale 3.2 *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy* oraz na rysunku nr 1 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* (dalej: *rysunek studium*). *Rysunek studium* przedstawia strukturę przestrzenną gminy opartą o tereny wyodrębnione według podstawowego kierunku przeznaczenia. Zasadnicze regulacje *Studium* dotyczące kierunków przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych zostały przedstawione w formie tabelarycznej w podrozdziale 3.2.2. W tabeli *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* każdemu z wyznaczonych na *rysunku*

studium terenów przyporządkowane zostało przeznaczenie podstawowe, równorzędne oraz dopuszczalne – określone ogólnymi kategoriami przeznaczeń, oraz ustalone zostały wartości wskaźników urbanistycznych: minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, ponadto wskazane zostały uwagi i ograniczenia dotyczące zagospodarowania. W podrozdziale 3.2.2 zdefiniowane zostały definicje poszczególnych rodzajów przeznaczeń, zgodnie z którymi: przeznaczenie podstawowe oznacza *przeznaczenie, które przeważa tj.: stanowi ponad 50% powierzchni w granicach linii rozgraniczających terenu określonego w studium*; przeznaczenie równorzędne oznacza *takie przeznaczenie, które może współwystępować z przeznaczeniem podstawowym, a także może stanowić ponad 50% powierzchni w granicach linii rozgraniczających terenu określonego w studium*; natomiast przeznaczenie dopuszczalne oznacza *przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe bądź równorzędne i obejmuje nie więcej niż 50% powierzchni w granicach linii rozgraniczających terenu określonego w studium*. Ponadto w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w granicach linii rozgraniczających terenów – niezależnie od przeznaczenia wskazanego w tabeli – możliwa jest realizacja: innej funkcji stanowiącej funkcję istniejącą, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji przewidzianej w liniach rozgraniczających terenu; sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dróg publicznych dojazdowych, dróg wewnętrznych, placów do ruchu pojazdów; parkingów i garaży; ciągów pieszych i pieszozjezdnych, ścieżek rowerowych; obiektów gospodarczych i pomocniczych służących obsłudze funkcji podstawowej; obiektów małej architektury; zieleni urządzonej; urządzeń sportu i rekreacji; a dla terenów usług o symbolu U także mieszkań wbudowanych w obiekty usługowe. Z zamieszczonych w tym podrozdziale wytycznych do planów miejscowych wynika, iż każde z przeznaczeń ustalonych dla danego terenu w *Studium* (podstawowe, równorzędne i dopuszczalne) może w przyszłych planach miejscowych, występować w formie samodzielnej działki, w tym działki budowlanej. W podrozdziale 3.2.2 zdefiniowano również parametry i wskaźniki urbanistyczne. Wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej jako *procent minimalny, będący ilorazem powierzchni terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) w granicach działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej pomnożony przez 100%*. Wskaźnik powierzchni zabudowy jako *parametr określony jako procent maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów w granicach działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej pomnożony przez 100%*, Parametr wysokości zabudowy, który obejmuje *wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość obiektów budowlanych*. Wskaźnik intensywności zabudowy będący *ilorazem powierzchni całkowitej wszystkich budynków w granicach działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej*. Należy również zaznaczyć, iż *Studium* dopuszcza możliwość zmiany w planach miejscowych wskaźników powierzchni terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy dla terenów zainwestowanych, dla których istniejące zagospodarowanie nie spełnia określonych w *Studium* wielkości tych wskaźników urbanistycznych, jednakże przy spełnieniu pozostałych parametrów i wskaźników urbanistycznych wynikających ze *Studium*. Ponadto *Studium* dopuszcza możliwość ustalenia w planach miejscowych wysokości większej niż podana w tabeli, dla obiektów stanowiących lokalne dominanty, obiektów technologicznych oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wyznaczony w planie miejscowym *teren usług* oznaczony symbolem **1U** znajduje się na wskazanych na *rysunku studium: terenach zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej* o symbolu **P18MMU**.

Ustalone w planie dla terenu **1U** wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *Studium* dla terenów P18MMU. Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalona w § 13 pkt 5 lit. b uchwały na poziomie 70% – narusza określoną w *Studium* dla terenów P18MMU wartość wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącą 50%. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalona w § 13 pkt 5 lit. c uchwały na poziomie 20% – narusza określoną w *Studium* dla terenów P18MMU wartość wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej wynoszącą 30%. Jak wynika z analizy aktualnej ortofotomapy (ortofotomapa pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępniona przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl>, aktualność na dzień 3 kwietnia 2025 r.), teren 1U obejmuje obszary niezabudowane. Nie zachodzą więc przesłanki do zastosowania, dopuszczonego w *Studium*, ustalenia wskaźników powierzchni terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy w oparciu o istniejące zagospodarowanie. Ponadto, organ nadzoru nie może podzielić wyjaśnień Prezydenta Miasta Piekary Śląskie, złożonych w piśmie z dnia 23 lipca 2026 r. (znak: BRM.0711.1.8.2026), które uzasadniają przyjęcie wartości wskaźników urbanistycznych na podstawie ustaleń obowiązującego dotychczas na tym terenie planu miejscowego (uchwała nr LIII/574/22 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 29 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta

Piekary Śląskie dla obszaru Piekary Wielkie). Przepisy *upzp*, jak również i regulacje samego *Studium* nie przewidują bowiem możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia sprzecznego z ustaleniami *Studium*, czy też wskaźników urbanistycznych niezgodnych z tym dokumentem, w oparciu o ustalenia dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

Organ nadzoru nie podziela również argumentów Prezydenta Miasta Piekary Śląskie opartych na wyartykułowaniu elastycznego charakteru *Studium* między innymi poprzez wskazanie, iż plan miejscowy nie musi być dosłownie zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie spreczne ze studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie tylko jest aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jednoznacznie wynika z zasad zawartych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 *upzp*. Stąd, zgodnie z art. 10 ust. 2 *upzp*, ustalenia studium wyznaczają kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i 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. 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), lecz po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie studium

Reasumując w ocenie organu nadzoru ustalone w planie parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania *terenu usług* oznaczonego symbolem **1U** są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *Studium*. W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził naruszenie art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 *upzp*.

Przepisy art. 28 *upzp* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę. Po wyeliminowaniu wymienionego naruszenia, uchwała Rady Miasta Piekary Śląskie Nr XXXI/356/26 z 25 czerwca 2026 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Sportowej*, może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

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

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Miasta Piekary Śląskie.

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.