



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 maja 2026 r.

Poz. 3006

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.28.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXIII/188/26 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Chorzowskiej, Bytomskiej, DTŚ oraz zachodniej granicy administracyjnej miasta.

### **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 26 marca 2026 r. Rada Miejska w Świętochłowicach podjęła uchwałę Nr XXIII/188/26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Chorzowskiej, Bytomskiej, DTŚ oraz zachodniej granicy administracyjnej miasta.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: *upzp*) w dniu 31 marca 2026 r. Rada Miejska w Świętochłowicach przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 26 marca 2026 Nr XXIII/188/26, a w dniu 8 kwietnia 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 23 kwietnia 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Gmina skorzystała z przysługującego uprawnienia i w dniu 27 kwietnia 2026 r. złożyła wyjaśnienia (pismo znak: AGP.6721.7.2023.MC).

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). Świadczy o tym uchwała intencyjna podjęta w dniu 26 czerwca 2023 r. – uchwała LXXII/576/23 Rady Miejskiej w Świętochłowicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Chorzowskiej, Bytomskiej, DTŚ oraz zachodniej granicy administracyjnej miasta. 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 podjęcia przez radę gminy uchwały 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 naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp* w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Jak wynika z § 19 pkt 1 przedmiotowej uchwały jako przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (załącznik nr 1 do uchwały, dalej: *rysunek planu*) symbolem **IUW-U** ustalono *teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub teren usług*, ponadto zamieszczono w tym przepisie zastrzeżenie, iż dla tego terenu nie mają zastosowania przepisy § 3 ust. 1 pkt. 6 i 7 w zakresie stosowania proporcji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym (obejmującym min. 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni użytkowych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej) i uzupełniającym (obejmującym maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% powierzchni użytkowych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej). W § 19 pkt 2 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające terenu IUW-U wskazane zostały: *teren składów i magazynów* (lit. a), *teren produkcji* (lit. b), *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* (lit. c). Ponadto zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały teren IUW-U został wyłączony z zakazu lokalizacji nowych przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Jednocześnie na wszystkich wyznaczonych w planie terenach produkcji, w tym także terenie IUW-U, na którym przeznaczenie to zostało ustalone jako uzupełniające, dopuszczona została budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, gdyż w planie nie zawarto stosownych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm., dalej *poś.*).

W związku z powyższym w niniejszym planie znalazły się przepisy łamiące zasadę oddzielenia liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Dla terenu IUW-U ustalono bowiem przeznaczenie, które w sposób niedopuszczalny pod względem zasady ładu przestrzennego łączy diametralnie różne funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy produkcyjnej, w ramach której mogą ponadto powstawać zakłady, obiekty i instalacje kwalifikujące się do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko jak i stanowiące zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Niewątpliwie mamy tu do czynienia z mieszaniami w ramach jednego terenu wyznaczonego w planie miejscowy wielu funkcji zagospodarowania terenu – nie tylko o zasadniczo odmiennym charakterze, lecz funkcji, które należy uznać za wzajemnie sprzeczne i niekorzystnie na siebie oddziałujące. Zaplanowanie na jednym terenie tak różnorodnych, a zarazem konfliktowych funkcji stanowi naruszenie art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *upzp*, stanowiących o uwzględnieniu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego jako podstawy działań gminy w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. W celu wyjaśnienia istoty tego naruszenia należy przywołać

pełną definicję pojęcia ładu przestrzennego, który ustawodawca rozumie jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt 1 *upzp*). Należy zatem wskazać, iż ustalone w § 19 planu przeznaczenie terenu 1UW-U wraz z określonymi dla tego terenu zasadami zagospodarowania wręcz uniemożliwia ukształtowanie tej przestrzeni jako harmonijnej całości. Pod względem funkcjonalnym ustalenia planu doprowadzają do dezorganizacji zamiast uporządkowania różnych rodzajów zagospodarowania. Na znacznym obszarze plan dopuszcza bowiem występowanie równocześnie wzajemnie sprzecznych i niekorzystnie na siebie oddziałujących funkcji – mieszkaniowej i produkcyjnej – bez jakichkolwiek zasad ich wzajemnego rozmieszczenia. Natomiast pod względem społeczno-gospodarczym wzajemne sąsiedztwo obu tych rodzajów zagospodarowania należy uznać za źródło konfliktów społecznych. Nie zostały bowiem zapewnione warunki do optymalnego korzystania z prawa własności nieruchomości dla każdej z tych funkcji. Wręcz przeciwnie, ustalenia planu mogą doprowadzić do ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości zarówno na cele mieszkaniowe jak i produkcyjne. Sytuacja mieszania funkcji potencjalnie kolizyjnych na jednym obszarze i w bezpośrednim sąsiedztwie może powodować niemożność realizacji każdej z tych funkcji. Te przeznaczenia terenu pozostają sprzeczne także pod względem kompozycyjno-estetycznym. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i zabudowa produkcyjna przyjmują bowiem zasadniczo odmienny układ zabudowy jak i formy architektoniczne. W tym zakresie ustalenia planu są zarzewiem chaosu przestrzennego. Należy również zwrócić uwagę, iż znacząco odmiennie są również wymagania środowiskowe dla każdej z tych funkcji. Konfliktowa w tym zakresie jest szczególnie możliwość lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko z założenia generujących znaczny poziom uciążliwości dla otoczenia, czy też zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jako źródła potencjalnego niebezpieczeństwa dla osób mieszkających w pobliżu takiego zakładu. Także pod tym względem nie może być zatem mowy o ich harmonijnym współwystępowaniu funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej. Ponadto należy zaznaczyć, iż konfliktowe może być również współistnienie terenów zabudowy produkcyjnej z terenami usług zdrowia i pomocy społecznej, terenami usług nauki, terenami usług edukacji, terenami usług sportu i rekreacji, które mogą być lokalizowane w terenie 1MW-U na podstawie ustaleń przedmiotowego planu.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowy plan wprowadza w granicach terenu 1UW-U zróżnicowany status poszczególnych nieruchomości (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne) zarówno co do przeznaczenia terenu jak i warunków jego zabudowy, a tak duże zróżnicowanie nie jest w świetle przepisów *upzp* uzasadnione. Przepis art. 3 ust. 1 *upzp* stanowi o tym, że zadaniem gminy jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy. Wyznaczenie w planie liniami rozgraniczającymi terenów, na których ustala się możliwość zagospodarowania kilkoma różnymi funkcjami w rzeczywistości nie stanowi decyzji projektowej gminy w zakresie przyszłego zagospodarowania terenu. Gmina pozostawiła bowiem w ten sposób decyzję co do funkcji terenu przyszłym inwestorom. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp* Rada Miejska w Świętochłowicach zobowiązana była oddzielić sprzeczne formy zagospodarowania liniami rozgraniczającymi, jednak nie wypełniła tego ustawowego obowiązku.

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.

Rada Miejska w Świętochłowicach uchwalając, na podstawie art. 20 ust. 1 *upzp*, *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Chorzowskiej, Bytomskiej, DTŚ oraz zachodniej granicy administracyjnej miasta* stwierdziła, iż przyjęte ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice* przyjętego uchwałą Nr LVII/422/10 z dnia 3 listopada 2010 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XLV/488/14 z dnia 14 lutego 2014 r. oraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr L/393/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. (dalej: *Studium*). Rada Miejska w Świętochłowicach zobowiązana była zatem do uchwalenia miejscowego planu nie naruszając ustaleń *Studium*. Analiza przedmiotowej uchwały w kontekście nienaruszalności postanowień tego dokumentu wskazuje jednak, że ustalenia badanego planu miejscowego naruszają warunki wskazane w *Studium* w zakresie: przeznaczenia terenu usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług, oznaczonego symbolem 1UW-U, przeznaczenia terenu produkcji lub usług oznaczonego symbolem 3P-U, parametrów

i wskaźników ustalonych dla terenów oznaczonych symbolami **1UW-U**, **2P-U** i **6P-U**, jak również minimalnej liczby miejsc do parkowania ustalonej dla zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej.

W *Studium* określony został hierarchiczny, czteropoziomowy podział struktury przestrzennej miasta na jednostki strukturalne pierwszego i drugiego poziomu, jednostki urbanistyczne stanowiące poziom trzeci oraz tereny stanowiące poziom czwarty. Tereny stanowią zasadniczy poziom dla którego *Studium* w części tekstowej (Tom II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, rozdział 4 *Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów*), tabelarycznej (załączniki nr KT 2.1.-2.19) i graficznej (rysunek studium nr IIA, dalej: *rysunek studium*) określa kierunki przeznaczenia i zagospodarowania, przypisując każdemu z nich różne kategorie przeznaczeń: *dominujące, równorzędne, dopuszczone, niedopuszczone* i *wskazane*, a także ustala wskaźniki urbanistyczne: *powierzchnię biologicznie czynną „PB”* oraz *wysokość zabudowy „W”*. W ustaleniach ogólnych § 9 pkt 2 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego*, wskazano, że *wyznaczone graficznie granice terenów są obowiązującym ustaleniem studium oraz, iż tereny położone wewnątrz tych linii, to tereny realizujące wszystkie zdefiniowane w studium przeznaczenia*. Następnie określone zostały wyjątki od tych reguł określające, iż: *linie te mogą być modyfikowane, z uwagi na szczegółowe uwarunkowania prawne, w tym własnościowe, lub techniczne, ujawniane dla tych terenów w trakcie: sporządzania planów miejscowych, dostosowując je do szczególności mapy zasadniczej oraz informacji ewidencyjnych, a fragmenty terenów powstałe w wyniku dopuszczalnych modyfikacji, mogą być przeznaczane dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych*. W § 11 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* zamieszczone zostały definicje poszczególnych rodzajów przeznaczeń, zgodnie z którymi: *przeznaczenie dominujące* – oznacza przeznaczenie przeważającej powierzchni nieruchomości położonych w granicach terenu wyznaczonego graficznie na rysunku studium; *przeznaczenie równorzędne* – oznacza przeznaczenie, które również może stać się dominującym lub pozostać przeznaczeniem dopuszczonym; *przeznaczenie dopuszczone* – oznacza zarówno istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, jak i wskazane nowe przeznaczenia, które dopuszczone są dla części nieruchomości położonych w granicach terenu studium z zastrzeżeniem, że nie kolidują, uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie dominujące i nie mogą stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu; natomiast *przeznaczenie niedopuszczone* – to przeznaczenie wykluczone z uwagi na sprzeczność z kierunkami rozwoju danego terenu. W treści § 14 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* wskaźnik *powierzchni biologicznie czynnej „PB”* zdefiniowano jako minimalną procentową wartość sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych liczoną w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego w *Studium*. Wskaźnik *wysokości zabudowy „W”* zdefiniowano natomiast w odwołaniu do przepisów odrębnych i określono w grupach wysokości wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) jako budynki: *niskie (N – max. 12 m), średniowysokie (SW – od 12 m do 25 m), wysokie (W – od 25 m do 55 m) i wysokościowe (WS – powyżej 55 m)* z zastrzeżeniem, iż wskaźnik ten jako ustalenie kierunkowe dopuszcza możliwość miejscowych podwyższeń wysokości zabudowy z uwagi na specyfikę funkcjonalną obiektów oraz lokalne uwarunkowania kompozycyjne wskazując jednocześnie, iż powinno to zostać jednoznacznie zapisane w przyszłych planach miejscowych. Należy również zaznaczyć, iż w zakresie określenia w planach miejscowych tych wskaźników *Studium* dopuszcza możliwość uwzględnienia stanu istniejącego przewidzianego do zachowania i adaptacji z zastrzeżeniem, iż mogą one zostać przekroczone w odniesieniu do terenów i nieruchomości zabudowanych, wyznaczonych w studium jako obszar *URB-I* (§ 14 pkt 5 *Kierunków*). Szczegółowe wytyczne dotyczące kierunków przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych określone zostały dla poszczególnych terenów w tabelach KT 2.1.-2.19.

Wyznaczony w planie miejscowym *teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług*, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1UW-U**, zlokalizowany jest na wyznaczonych w *Studium* terenach o symbolach:

- **B2.3/2.U3** w strefie osadniczo-administracyjnej Piaśniki Południe,
- **B2.3/3.Z3** w strefie osadniczo-administracyjnej Piaśniki Południe,
- **B2.3/1.U6** w strefie osadniczo-administracyjnej Piaśniki Północ.

Dla terenu **B2.3/2.U3** *Studium* określa przeznaczenie dominujące: **U3** – *tereny zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*; przeznaczenie równorzędne: **U1** – *tereny zabudowy usług komercyjnych* oraz **U5** – *tereny zabudowy usługowo-technicznej*; przeznaczenie dopuszczone: **U2** – *tereny zabudowy usług publicznych*, **U6** – *tereny zabudowy usługowo-komunikacyjnej*, **Ws** – *wody powierzchniowe śródlądowe* oraz **M1** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności*. Dla tego terenu

*Studium* określa następujące wskaźniki urbanistyczne: powierzchnia biologicznie czynna (*PB*) – 10%, wysokość zabudowy (*W*) – „*SW*” (czyli budynki średniowysokie od 12 m do 25 m).

Dla terenu **B2.3/3.Z3** *Studium* określa przeznaczenie dominujące: Z3 – *tereny zieleni pozostałej*, przeznaczenie równorzędne, dopuszczone i niedopuszczone nie zostały natomiast ustalone. *Studium* nie określa dla tego terenu także wskaźników urbanistycznych. Ponadto teren B2.3/3.Z3 zaliczony został do obszarów objętych ochroną przed zabudową określonych w § 9.3 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* oraz terenów wyłączonych spod zabudowy wskazanych w § 15 *Kierunków*.

Dla terenu **B2.3/1.U6** *Studium* określa przeznaczenie dominujące: U6 – *tereny zabudowy usługowo-komunikacyjnej*; przeznaczenie równorzędne: U1 – *tereny zabudowy usług komercyjnych*; nie ustala przeznaczenia dopuszczonego natomiast jako przeznaczenie niedopuszczone wskazuje: P1 – *tereny zabudowy przemysłowej*, P2 – *tereny zabudowy produkcyjnej*. Dla tego terenu *Studium* określa następujące wskaźniki urbanistyczne: powierzchnia biologicznie czynna (*PB*) – 15%, wysokość zabudowy (*W*) – „*SW*” (budynki średniowysokie od 12 m do 25 m).

Wszystkie ustalone w § 19 pkt 1 i 2 uchwały rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego terenu **1UW-U** naruszają ustalony w *Studium* zakaz zabudowy ustalony dla terenu **B2.3/3.Z3**. Określone w *Studium* kierunki przeznaczenia tego terenu nie umożliwiają lokalizacji zabudowy. Podkreśla to również zaliczenie w ustaleniach *Studium* terenu B2.3/3.Z3 do obszarów objętych ochroną przed zabudową (§ 9.3 *Kierunków*) oraz terenów wyłączonych spod zabudowy (§ 15 *Kierunków*). Ponadto należy wskazać, iż dopuszczenie na podstawie § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały lokalizacji nowych przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko na terenie 1UW-U narusza również ustalenia § 22 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego*, które określają wymagania w zakresie ochrony środowiska – wskazując, iż lokalizacja przedsięwzięć zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko dopuszczona jest wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami U3, U5, U6, P1, P2, P3, P4, T1. Do takich terenów nie należy teren B2.3/3.Z3.

Ustalone w § 19 pkt 2 lit. b uchwały przeznaczenie uzupełniające terenu **1UW-U** pod *teren produkcji* narusza ustalenia *Studium*. Określone w *Studium* kierunki przeznaczenia terenu **B2.3/2.U3**, nie przewidują możliwości lokalizacji zabudowy *przemysłowej* jak i *produkcyjnej*. Natomiast dla terenu **B2.3/1.U6** przeznaczenia te zostały wyszczególnione jako niedopuszczone.

Ustalone w § 19 pkt 2 lit. c uchwały przeznaczenie uzupełniające terenu **1UW-U** pod *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* narusza ustalenia *Studium*. Określone w *Studium* kierunki przeznaczenia terenu **B2.3/1.U6** nie przewidują możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Natomiast w terenie **B2.3/2.U3**, dopuszczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności (M1), jednakże zgodnie z zawartym w § 11 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* opisem przeznaczenia ta kategoria obejmuje jedynie *nieruchomości i obiekty mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne do 5 mieszkań*. Ponadto, zgodnie z ustaleniami *Studium* przeznaczenie dopuszczalne powinno nie kolidować, uzupełniać i wzbogacać przeznaczenie dominujące, a ponadto dopuszczone jest wyłącznie dla części nieruchomości położonych w granicach terenu studium i nie może stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu. W ustaleniach planu dla terenu 1UW-U nie wprowadzono ograniczenia dotyczącego liczby mieszkań, a ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy umożliwiają realizację w jego granicach wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Natomiast zawarty w § 19 pkt 1 planu wyjątek umożliwia w zasadzie dowolne rozmieszczenie i udział w granicach tego terenu wszystkich ustalonych w § 19 pkt 1 i pkt 2 planu przeznaczeń podstawowych i uzupełniających. Jak to zostało powyżej wskazane funkcje mieszkaniową i produkcyjną należy uznać za wzajemnie kolidujące. Zatem także w kontekście ustaleń *Studium* należy zakwestionować możliwość lokalizacji obu tych przeznaczeń w ramach jednego terenu.

Ustalone w § 19 pkt 1 uchwały przeznaczenie podstawowe terenu **1UW-U** pod *teren usług handlu wielkopowierzchniowego* narusza ustalenia *Studium*. W *Studium* obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyznaczone zostały w § 12 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* jako tereny, dla których określono przeznaczenie dominujące lub dopuszczone o symbolu U3. Zalicza się do nich teren B2.3/2.U3, jednak nie należą do nich tereny **B2.3/3.Z3**, **B2.3/1.U6**. Gmina nie ma możliwości wyznaczenia w planie miejscowym lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, jeżeli nie zostały one określone na tym obszarze w obowiązującym studium.

Ustalone w planie dla terenu **1UW-U** wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania (udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy) są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi

w *Studium*. Ustalony w § 19 pkt 3 lit. a tiret pierwsze uchwały udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący minimalnie 10% narusza wskaźnik *PB* ustalony w studium dla terenu **B2.3/1.U6** na poziomie minimalnie 15%. Ustalona w § 19 pkt 3 lit. d tiret pierwsze uchwały wysokość budynków w wielkości maksymalnie 40,0 m narusza wskaźnik *W* ustalony w *Studium* dla terenów **B2.3/2.U3** i **B2.3/1.U6** określony jako „*SW*” (od 12 m do 25 m). 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.), tereny 1UW-U obejmuje obszary niezabudowane, nie zachodzą więc przesłanki do zastosowania dopuszczonego w *Studium* uwzględnienia wielkości wskaźników wynikających ze stanu istniejącego.

Wyznaczony w planie miejscowym *teren produkcji lub usług* oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **3P-U**, zlokalizowany jest na wyznaczonych w *Studium* terenach:

- **B7.1/1.U5** w strefie osadniczo-administracyjnej Lipiny Centrum,
- **B7.1/3.P2** w strefie osadniczo-administracyjnej Lipiny Południe.

Dla terenu **B7.1/1.U5** *Studium* określa przeznaczenie dominujące: U5 – *tereny zabudowy usługowo-technicznej*; przeznaczenie równorzędne: U1 – *tereny zabudowy usług komercyjnych* i U2 – *tereny zabudowy usług publicznych*; przeznaczenie niedopuszczone: P1 – *tereny zabudowy przemysłowej* i M2 – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* (przeznaczenie dopuszczone nie zostało ustalone).

Ustalone w § 22 pkt 1 uchwały, podstawowe przeznaczenie terenu **3P-U** pod teren produkcji narusza ustalenia *Studium*. Określone w *Studium* kierunki przeznaczenia terenu **B7.1/1.U5** nie przewidują możliwości lokalizacji *terenów zabudowy produkcyjnej* (P2) oraz wprost nie dopuszczają *terenów zabudowy przemysłowej* (P1).

Ustalone w planie wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania w zakresie wysokości zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie dla terenów oznaczonych symbolami **2P-U**, **6P-U** są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *Studium*.

Teren 2P-U wyznaczony został na obszarze terenu **C2.2/1.P1** (Lipiny Południe), **C2.2/2.U5** (Lipiny Południe), **B2.5/1.U5** (Piaśniki Południe), natomiast teren 6P-U wyznaczony został na obszarze terenu **C2.2/2.U5** (Lipiny Południe). Dla tych terenów *Studium* określa wskaźnik *W* jako „*SW*” (budynki średniowysokie od 12 m do 25 m). W ustaleniach *Studium* dla terenów C2.2/2.U5 i B2.5/1.U5 wskaźnik „*PB*” ustalony został na poziomie minimalnie 15%.

W § 22 pkt 3 lit. d planu ustalono wysokość budynków na wszystkich *terenach produkcji lub usług* w wielkości maksymalnie 30,0 m. Natomiast w § 22 pkt 3 lit. a planu na wszystkich *terenach produkcji lub usług* ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący minimalnie 10%. Jak wynika z analizy aktualnej ortofotomapy, teren 6P-U oraz południowa część terenu 2P-U obejmują obszary niezabudowane, nie zachodzą więc przesłanki do zastosowania dopuszczonego w *Studium* uwzględnienia wielkości wskaźników wynikających ze stanu istniejącego. Należy zatem stwierdzić, iż ww. ustalenia planu dla terenów 2P-U, 6P-U naruszają ustalenia *Studium*.

Minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona w § 12 ust. 6 pkt 3 i 4 uchwały dla zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej jest niezgodna z wskaźnikami ilości miejsc parkingowych określonymi w *Studium*.

W § 28 pkt 5 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* określone zostały następujące kierunkowe wskaźniki służące określeniu ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) 1 miejsce postojowe dla każdych rozpoczętych 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) 1 miejsce postojowe dla każdych 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej przeznaczenia usługowego, nie dotyczy przeznaczeń takich jak: kościoły, szkoły podstawowe, ponadpodstawowe i wyższe, szpitale, przedszkola, klasztory;
- 6) 1 miejsce postojowe dla każdych rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej przeznaczenia produkcyjnego.

Natomiast zgodnie z § 12 ust. 6 pkt 3 planu dla zabudowy usługowej ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 stanowiska postojowego na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej. Zgodnie z § 12 ust. 6 pkt 4 planu dla zabudowy produkcyjnej ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 stanowiska postojowego na 120 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej podstawowej, dla składów, magazynów 1 stanowiska postojowego na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej. Wskaźniki te są znacząco niższe niż wynikające z ustaleń *Studium*.

Organ nadzoru nie podziela wyjaśnień Gminy złożonych w piśmie z dnia 27 kwietnia 2026 r. (pismo znak: AGP.6721.7.2023.MC) w zakresie zgodności przyjętych rozwiązań planistycznych z ustaleniami *Studium*. Argumentacja Gminy opiera się na wyartykułowaniu elastycznego charakteru *Studium* między innymi poprzez wskazanie, iż dopuszcza ono możliwość modyfikowania w planach miejscowych granic terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania zgodnie z zasadami zawartymi w odpowiednio § 9 pkt 2 oraz § 14 pkt 5 *Kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Gmina stwierdza, iż w oparciu o te zasady w planie miejscowym ukształtowano linie rozgraniczające uwzględniając uwarunkowania terenowe, prawne i własnościowe w sposób nie odbiegający od podstawowych założeń studium i nie naruszający ich ustaleń. Organ nadzoru nie może podzielić tego stanowiska. Należy wskazać, iż przeznaczenie terenu 1MW-U jest sprzeczne z kierunkami przeznaczenia wszystkich terenów *Studium*, na których został wyznaczony. Niezgodne z kierunkiem przeznaczenia terenu w *Studium* pozostaje również przeznaczenie przeważającej części terenu 3P-U. Należy wyjaśnić, iż organ nadzoru dokonując analizy zgodności ustaleń planu miejscowego z regulacjami *Studium* uwzględnił wskazane przez Gminę zasady. Stwierdził natomiast, iż w ww. wskazanych przypadkach nie doszło jednak do *dopuszczalnych modyfikacji*, o których mowa w *Studium* i przeznaczenia terenów *dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych*. Ponadto należy stwierdzić, iż argumentacja Gminy, w sposób nieuprawniony wywodzi możliwość ustalania w planie miejscowym przeznaczeń terenów, modyfikowania ich granic oraz określania wskaźników niezależnie od ustaleń *Studium* i w sposób właściwie dowolny, jeżeli wynika to z ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych. Takie działanie nie znajduje oparcia w regulacjach *Studium*.

Ustalenia planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania nie mogą być całkowicie sprzeczne 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](http://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), lecz po uprzednim dokonaniu zmiany we właściwym fragmencie studium.

Reasumując w ocenie organu nadzoru przyjęte w planie miejscowym przeznaczenie *terenu usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług*, oznaczonego symbolem **1UW-U** oraz przeznaczenie *terenu produkcji lub usług* oznaczonego symbolem **3P-U**, stanowią naruszenie ustaleń *Studium* w zakresie kierunków przeznaczenia tych obszarów. Ponadto ustalone w planie parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1UW-U**, **2P-U**, **6P-U** są niezgodne z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w *Studium*. Sprzeczna z regulacjami studium pozostaje również minimalna liczba miejsc do parkowania

ustalona w planie dla zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził naruszenie art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 *upzp*.

**3. Zasady ochrony środowiska** określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm., dalej *poś*), zgodnie w przepisami art. 8, art. 71, art. 72, art. 73 ww. ustawy, są realizowane w ramach systemu planowania przestrzennego, w tym za pomocą ustalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przepisach *upzp* zostało to uwzględnione poprzez treść art. 15 ust. 2 pkt 3, który wymienia wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Przepis § 4 pkt 3 *rozporządzenia* dookreśla natomiast, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Do zasad ochrony środowiska, które należy uwzględnić określając ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należą określone w *poś* wymagania dotyczące lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Stosownie do art. 73 ust. 3 *poś*, lokalizacja takich zakładów jest zabroniona w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi, a ich rozbudowa jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Przepis art. 73 ust. 3a *poś*, wprowadza wyjątek od tych ograniczeń wskazujący, iż nie dotyczą one budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Natomiast art. 73 ust. 4 *poś*, formułuje dodatkowe warunki lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nakazujący ich usytuowanie w bezpiecznej odległości od siebie, od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów form ochrony przyrody (park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, pomnik przyrody oraz ich otuliny) i stref ochronnych ujęć wody, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Jak wynika z art. 248 *poś* zaliczenie zakładu do kategorii zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii, następuje indywidualnie w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie, z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

W § 22 pkt 1 przedmiotowego planu miejscowego zostały wyznaczone *tereny produkcji lub usług* oznaczone symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U**. Natomiast zgodnie z § 19 pkt 2 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające dla *terenu usług handlu wielkopowierzchniowego lub terenu usług* oznaczonego symbolem **1UW-U** wskazane zostały: *teren składów i magazynów* (lit. a) oraz *tereny produkcji* (lit. b). W ustaleniach przedmiotowego planu miejscowego dla ww. terenów nie wprowadzono zakazu lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Zgodnie z wyżej przywołanym art. 73 ust. 3a, istotne jest czy plan miejscowy zawiera ograniczenia w tym zakresie. W konsekwencji braku stosownych ograniczeń, o których mowa w przywołanym powyżej przepisie, na wszystkich ww. terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, składowanie i magazynowanie dopuszczona została budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Przedmiotowa uchwała dopuszcza zatem realizację tergo rodzaju zakładów w obrębie zwartej zabudowy miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Zakład Przerobu Złomu Akumulatorowego BATERPOL S.A.), wielorodzinnych budynków mieszkalnych (zlokalizowanych na terenach 1MW, 1MW-U – 9MW-U), użytku ekologicznego „Foryśka”, linii kolejowej nr 137 o znaczeniu państwowym. Naruszone zostały zatem regulacje art. 73 ust. 3 i ust. 4 *poś* określające wymagania dotyczące lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii. Wbrew twierdzeniom Gminy zawartym w piśmie z dnia 27 kwietnia 2026 r., zasady lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, nie mają zastosowania dopiero na etapie procesu inwestycyjnego, gdzie o dopuszczeniu ich lokalizacji rozstrzyga decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Zasady ochrony środowiska określone

w *poś* w tym w art. 73 powinny być realizowane za pomocą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy art. 15 ust. 2 pkt 3 *upzp* wchodzi one bowiem zatem w zakres władztwa planistycznego gminy.

Jak wynika z przekazanej dokumentacji formalno-prawnej Śląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska dwukrotnie – w opiniach z dnia 22 października 2024 r. (IN.V.743.93.2024.MS) oraz z dnia 18 kwietnia 2025 r. (IN.V.743.32.2025.MS) wskazywał Gminie na konieczność zawarcia w planie przepisu zakazującego budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jako realizacji wymogów art. 73 ust. 3 - 5 *poś*. Wprowadzenie takiego ograniczenia zdaniem Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska wymuszone jest lokalizacją na terenie objętym planem istniejącego już zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Uchwalony przez Radę Miejską w Świętochłowicach plan miejscowy takiego zakazu nie zawiera.

Należy również zwrócić uwagę, iż projekt planu miejscowego przesłany pismem z dnia 14 kwietnia 2025 r. (znak: AGP.6721.7.2023.BJ) w celu uzyskania opinii między innymi Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz Śląskiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej, zawierał w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z wyłączeniem tego zakazu dla terenu 1P-U. Informację o zakazie lokalizacji nowych zakładów tego rodzaju zawiera również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko datowana na marzec 2025 r. Analiza dokumentacji formalno-prawnej wskazuje, iż po wprowadzeniu zmiany do projektu planu miejscowego polegającej na usunięciu tego zakazu, organ sporządzający projekt planu nie wystąpił o opinie do organów wskazanych w art. 17 pkt 6 lit. a tiret szóste *upzp*. Zmiana projektu planu, a szczególnie w odniesieniu do terenów 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U, 6P-U, 1UW-U oraz ich otoczenia stanowi istotną zmianę przeznaczenia, która wskazuje na potrzebę ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania wynikającą z art. 17 *upzp*.

4. W myśl art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.; dalej: *u.o.z.*) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest jedną z ustawowych form ochrony zabytków (pkt 4) obok wpisu do rejestru zabytków, uznania za pomnik historii bądź utworzenia parku kulturowego. Szczegółowe unormowania co do realizacji obowiązku uwzględniania w aktach planistycznych ochrony zabytków zawarte zostały w przepisach art. 18 i 19 *u.o.z.* Przepis art. 18 ust. 2 pkt 3 *u.o.z.* stanowi, że w planach miejscowych ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami. Korespondujące z tymi przepisami kompetencje gminy wynikają również z art. 15 ust. 2 pkt 4 *upzp*, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. *Rozporządzenie* w § 4 pkt 5 nakazuje natomiast formułowanie ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W przedmiotowej uchwale zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarte zostały w § 8. Przepis § 8 ust. 2 uchwały wymienia enumeratywnie obiekty i obszary, które zostały objęte ochroną konserwatorską na mocy planu. Na rysunku planu szrafurą koloru niebieskiego oznaczono *obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego*, w tym obiekty o oznaczeniach **B10**, **B11**, **B12**. Obiekty te nie zostały jednak wyszczególnione w wykazie zawartym w § 8 ust. 2 planu. Należy zwrócić uwagę iż wykaz ten ma charakter katalogu zamkniętego i w sposób wyczerpujący wymienia wszystkie obiekty objęte ochroną. Ponieważ ustalenia § 8 ust. 3-6 uchwały określają zróżnicowane regulacje dotyczące zasad ochrony poszczególnych zabytków objętych ochroną w planie poprzez odwołanie do ich pozycji w wykazie zawartym w § 8 ust. 2 planu, na skutek braku powiązania części graficznej z tekstem uchwały nie sposób ustalić jakie regulacje mają zastosowanie do obiektów B10, B11, B12 oznaczonych na rysunku planu. Z tego względu dla odbiorcy planu również kwestia objęcia ochroną ww. obiektów może być niejednoznaczna.

Plan miejscowy, jako że stanowi prawo powszechnie obowiązujące na terenie gminy, musi być sporządzony tak, by odczytanie jego ustaleń było jasne i precyzyjne dla każdego uczestnika procesu inwestycyjnego. Normy stanowione przez prawodawcę miejscowego powinny być sformułowane w sposób konkretny i jednoznaczny. Także zasady ochrony zabytków, które zostały objęte ochroną na mocy planu muszą być wyrażane w planie precyzyjnie i jednoznacznie. Nie mogą być one również konkretyzowane dopiero przez

stanowisko organu administracji architektoniczno-budowlanej czy też właściwego konserwatora zabytków, na etapie wydawania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego.

Na skutek braku powiązania załącznika graficznego z treścią uchwały, dla części oznaczonych na rysunku planu *obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego* (obiektów B10, B11, B12) nie ustalono zasad ochrony. Sformułowane w części graficznej i tekstowej planu zasady ochrony zabytków nie wypełniają więc właściwie dyspozycji zawartych w art. 18 ust. 2 pkt 3 *u.o.z.*, art. 15 ust. 2 pkt 4 *upzp* oraz § 4 pkt 5 *rozporządzenia*. W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego. Ponadto należy wskazać, iż o konieczności powiązania części graficznej planu miejscowego z jego częścią tekstową stanowią przepisy art. 15 ust. 1 *upzp* oraz § 8 ust. 2 *rozporządzenia*. Powyżej wskazane rozbieżności stanowią naruszenie także tych przepisów prawa, bowiem dochodzi do niezgodności tekstu uchwały z rysunkiem planu, który jest z nim bezpośrednio i nieodłącznie powiązany. Ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części tekstowej jak i graficznej, która stanowi jej uszczegółowienie. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu, a częścią graficzną planu. Należy również stwierdzić, iż poprzez niejednoznaczne sformułowanie powyżej wskazanych ustaleń uchwały naruszono także §§ 6 i 25 w związku z § 143 *Zasad techniki prawodawczej*, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie *Zasad techniki prawodawczej* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 300; dalej: *ztp*). Akty prawa miejscowego należy bowiem redagować tak, aby wyrażały one intencje prawodawcy dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm.

5. W myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*, dla każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę należy w planie miejscowym określić obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Na konieczność uwzględnienia tych zasad, paramentów i wskaźników w ustaleniach planu dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje również § 4 pkt 7 *rozporządzenia*.

W § 37 uchwały wyznaczony został teren oznaczony symbolem **IKK**, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono: *teren komunikacji kolejowej i szynowej*. Takie przeznaczenie tego terenu wskazuje na możliwość lokalizacji w jego granicach wszystkich elementów infrastruktury kolejowej, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o *transporcie kolejowym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm.; dalej: *utk*), które tworzą część linii kolejowej, bocznicę kolejowej lub innej drogi kolejowej, lub są przeznaczone do zarządzania nimi, obsługi przewozu osób lub rzeczy, lub ich utrzymania. Zgodnie z wykazem elementów infrastruktury kolejowej stanowiącym załącznik nr 1 do *utk* należą do niej także budynki, w których znajdują się nastawnie, urządzenia sterowania ruchem kolejowym lub urządzenia służące do wytwarzania, przetwarzania i dystrybucji prądu elektrycznego do celów sygnalizacji i łączności. Dopuszczenie na danym terenie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów rodzi zatem obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*. Natomiast w planie dla *terenów komunikacji kolejowej i szynowej* określony został wyłącznie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Organ nadzoru nie podziela wyjaśnień Gminy złożonych w piśmie z dnia 27 kwietnia 2026 r., iż w odniesieniu do terenów zamkniętych Gmina nie posiada kompetencji do ustalania wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy, a usytuowanie budowli i budynków na tych terenach regulują przepisy *utk*. Należy wskazać, iż przepisy *upzp* definiują teren zamknięty poprzez odwołanie do definicji zawartej w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.), czyli jako *tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych*. Na mocy art. 3 ust. 1 *upzp* gmina posiada władztwo planistyczne do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w tym uchwalania gminnych aktów planowania przestrzennego, także na położonych w granicach gminy terenach zamkniętych ustalonych przez ministra właściwy do spraw transportu. W przepisach *upzp* tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu stanowią bowiem szczególną kategorię terenów zamkniętych. Jak jednoznacznie wynika z art. 4 ust. 4 *upzp* do tych kategorii terenów zamkniętych nie stosuje się przepisów art. 4 ust. 3 *upzp*, które ograniczają ustalenia planu miejscowego w odniesieniu do terenów zamkniętych do ustalenia wyłącznie granic tych terenów oraz granic ich stref ochronnych wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w strefach ochronnych. Zatem tereny te podlegają ogólnym regulacjom planistycznym zawartym w szczególności w art. 15 ust. 2 *upzp*.

Teren oznaczony symbolem 1KK wyznaczony został na terenie zamkniętym ustalonym decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.). Zatem dla tego terenu Gmina zobowiązana była określić takie same regulacje dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu jak dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wbrew stanowisku Gminy w przepisach nie zawarto w tym zakresie żadnych wyłączeń dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Ponieważ w § 37 ust. 1 dopuszczono jako przeznaczenie podstawowe tych terenów zabudowę stanowiącą infrastrukturę kolejową (zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 1 *utk*), Gmina zobowiązana była określić dla niej zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu stosownie do przepisów *upzp* i *rozporządzenia*. Natomiast w przedmiotowym planie dla dopuszczonych na tych terenach budynków brak jest obligatoryjnych elementów planu miejscowego, wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 6 *upzp*: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy. Nie spełniono zatem również obowiązku wynikającego z § 4 pkt 7 *rozporządzenia*. Nieustalenie tych obligatoryjnych elementów planu należy uznać za naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

6. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 i pkt 9 *upzp* w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Uszczegółowienie tych przepisów stanowią regulacje § 4 pkt 7 i pkt 10 *rozporządzenia*.

W § 26 uchwały wyznaczone zostały *tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych* oznaczone symbolami **1ZN-WS**, **2ZN-WS**, **3ZN-WS**. W pkt 2 tego paragrafu ustalono uzupełniający sposób zagospodarowania tych terenów jako *ścieżki piesze i rowerowe* (lit. a), *obiekty małej architektury* (lit. b), *urządzenia infrastruktury technicznej* (lit. c). Natomiast w pkt 4 tego paragrafu ustalono: *zakaz lokalizacji budynków, wiat, altan, kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dotyczy terenu*, po czym nie określono, którego terenu dotyczy ów zakaz.

Organ nadzoru przyjął wyjaśnienia gminy, iż zaistniała sytuacja jest wynikiem omyłki pisarskiej, jednakże zobowiązany jest stwierdzić, iż omyłka ta doprowadziła do istotnego naruszenia przepisów prawa. W konsekwencji tak sformułowanego przepisu uchwały nie ustalono w sposób precyzyjny zasad zagospodarowania tych terenów, do czego obligują przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 i pkt 9 *upzp* oraz § 4 pkt 7 i pkt 10 *rozporządzenia*. Brak możliwości realizacji budynków na tych terenach wynika bezpośrednio z ich przeznaczenia podstawowego, jednakże w oparciu o ustalenia planu jego odbiorca nie może wywieść możliwości lokalizacji na każdym z ww. terenów obiektów budowlanych takich jak wiaty, altany oraz kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej. Niejednoznacznie sformułowane powyżej wskazanych ustaleń uchwały stanowi również naruszenie §§ 6 i 25 w związku z § 143 *ztp*.

Podsumowując należy zaznaczyć, że 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 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 Miejskiej w Świętochłowicach Nr XXIII/188/26 z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Chorzowskiej, Bytomskiej, DTŚ oraz zachodniej granicy administracyjnej miasta, 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 Miejskiej w Świętochłowicach 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 Miejskiej w Świętochłowicach.

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 wierzitelny odpis pełnomocnictwa.