



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 września 2026 r.

Poz. 5373

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 04.09.2026 08:39:28



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.88.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) 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, Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXV/209/2026 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 lipca 2026 r. w sprawie *uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice*.

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 30 lipca 2026 r. Rada Gminy Mierzęcice podjęła uchwałę Nr XXV/209/2026 w sprawie *uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice*.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2026 r. poz. 781; dalej: *upzp*) w dniu 30 lipca 2026 r. Rada Gminy Mierzęcice przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 30 lipca 2026 Nr XXV/209/2026, a w dniu 10 sierpnia 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 18 sierpnia 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Wójt Gminy Mierzęcice skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 24 sierpnia 2026 r. (pismo znak: GK.6720.0001.2024.KP) złożył wyjaśnienia.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 13a ust. 1 *upzp* plan ogólny gminy uchwalany jest dla obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) i stosownie do art. 13a ust. 4 *upzp*, zawiera ustalenia obligatoryjne: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, a także fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w 13c ust. 2 *upzp*. Podział obszaru gminy możliwy jest więc na następujące strefy: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę handlu wielkopowierzchniowego

(SH), strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), strefę górnictwa (SG), strefę otwartą (SO), strefę komunikacyjną (SK). Natomiast drugim koniecznym elementem planu jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych. Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767, dalej: *r.p.p.o.g.*) – w ramach gminnego katalogu stref planistycznych każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej (podstawowego i ewentualnie również dodatkowego), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dla stref planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR (fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG, SO, SK) oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC (fakultatywnie dla stref SG, SO, SK).

Ustalenie w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej jak również gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, zależy od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt prawa miejscowego. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do *r.p.p.o.g.*

Należy ponadto zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a *upzp*, i które stosownie do art. 67a ust. 5 *upzp* stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują: atrybuty zawierające informacje o akcie oraz dane w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej i obszarów, dla których określono różne regulacje w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz atrybuty zawierające informacje o tych obiektach przestrzennych. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określony został w załączniku nr 2 do *r.p.p.o.g.*

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XXV/209/2026 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: 15SJ, 16SJ, 18SJ, 98SJ, 117SJ, wyznaczone zostały w planie ogólnym Gminy Mierzęcice w sposób naruszający zasady wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową określone w art. 13d ust. 1 i 3 *upzp*.

Ustalenia planu ogólnego należy określać uwzględniając szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wskazanych w art. 13b *upzp*, do których należy między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (pkt 7). Natomiast w art. 13d ust. 1-3 *upzp* wskazane zostały szczególne zasady dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, zgodnie z którymi:

1. Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Załącznikiem do uchwały Nr XXV/209/2026 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 lipca 2026 r. w sprawie *uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice* jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane zawierające lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W *planie ogólnym Gminy Mierzęcice* nie zostały wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp* pt.: *Plan ogólny Gminy Mierzęcice – opracowanie dokumentacji planistycznej – uzasadnienie* (dalej: *Uzasadnienie*). Jak wynika z rozdziału 7 *Uzasadnienia – Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym oraz obliczanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych* zasadniczą podstawą wyznaczenia stref planistycznych – a w szczególności stref wielofunkcyjnych – były ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują ponad 50% powierzchni gminy. Ponadto jako kolejne przesłanki uzasadniające wyznaczenie stref wskazano uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy oraz uwzględnienie złożonych wniosków, a także stanowisk jednostek właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego. Dlatego też niektóre strefy wielofunkcyjne zostały poszerzone lub wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową lub obszarach które zawierają się w wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy. Z zawartych w tym rozdziale *Uzasadnienia* szacunków dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (pkt. 7.5.) oraz chłonności stref wielofunkcyjnych (pkt 7.6.) wynika, że obliczona chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych – wynosząca 15 309 osób, jest większa od wyliczonej wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mierzęcice, która wynosi 1 789 osób. Przekracza tym samym również limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania wynoszący 2 326 osób. Wobec powyższego, stosownie do zasady wyrażonej w art. 13d ust. 3 *upzp* Gmina sporządzając plan ogólny nie mogła wyznaczyć stref wielofunkcyjnych wykraczających poza obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej – czyli obszary, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp*. Natomiast z analizy wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych wynika, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: **15SJ**, **16SJ**, **18SJ**, **98SJ**, **117SJ**, obejmują tereny, które nie spełniają przesłanek położenia w obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 *upzp*.

Weryfikując przyjęte przez Gminę ustalenia w tym zakresie, organ nadzoru wykorzystał ustalenia obowiązujących na terenie Gminy Mierzęcice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępnione przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w *Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej* pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl> (aktualność na dzień 27 sierpnia 2025 r.), dostępne w *Geoportalu* dane Bazy Obiektów Topograficznych BDOT10k (dostęp: 27 sierpnia 2026 r.), dane ewidencji gruntów i budynków (dalej: *egib*) udostępnione przez Starostę Będzińskiego w *Ewidencji Zbiorów i Usług Danych Przestrzennych* prowadzonej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii pod adresem: <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp> (dostęp: 27 sierpnia 2026 r., dalej: *dane ewidencji gruntów i budynków*).

Analiza *planu ogólnego Gminy Mierzęcice* prowadzi do wniosku, że strefy o oznaczeniach **15SJ**, **16SJ**, **98SJ**, obejmują obszary, dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, i które jednocześnie znajdują się poza granicami wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy oraz pozbawione są zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Również znaczna część strefy **18SJ**, na której nie występuje zabudowa mieszkaniowa, wyznaczona została poza obszarem objętym obowiązującym planem miejscowym, a jednocześnie poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Wbrew stanowisku Wójta Gminy Mierzęcice, wyrażonym w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r. (znak: GK.6720.0001.2024.KP), należy stwierdzić, iż użytek gruntowy wskazany w ewidencji gruntów i budynków – w tym także użytek „B” - tereny mieszkaniowe, nie przesądza, iż jest to obszar z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, szczególnie gdy zabudowa tego rodzaju na tym terenie nie występuje. Przepis art. 13d ust. 1 *upzp* jednoznacznie wyszczególnia luki w zabudowie i kategorycznie wyklucza możliwość ich przeniesienia jako obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej do stref wielofunkcyjnych. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, na obszarze stref **15SJ**, **16SJ**, **98SJ**, a także na zakwestionowanej części strefy **18SJ**, nie znajdują się żadne budynki o funkcji mieszkaniowej.

Strefa o oznaczeniu **117SJ** obejmuje obszar, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice w miejscowości Boguchwałowice, dla terenu położonego pomiędzy ul. Swobody i ul. Parkową* (uchwała XLV/341/2018 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 22 maja 2018 r.), oznaczony został symbolem 4ML i przeznaczony pod *tereny zabudowy rekreacji indywidualnej* (§ 10 ust. 1. pkt 1 uchwały). W ocenie organu nadzoru, zabudowa rekreacji indywidualnej w świetle przepisu art. 13d ust. 1 *upzp* nie jest przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej. Nieuprawnione jest zatem wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w oparciu o przeniesienie ustaleń ww. planu miejscowego, który daje możliwość realizacji na tym obszarze tylko i wyłącznie *zabudowy rekreacji indywidualnej oraz terenów zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz budynków gospodarczych i garaży* (§ 10 ust. 1. pkt 1 i pkt 2 uchwały). Objęcie tego terenu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w znaczący sposób poszerzyło wachlarz możliwości zabudowy tego obszaru w ramach profilu podstawowego tej strefy. Umożliwiło przede wszystkim realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której *de facto* nie można zrealizować na podstawie ww. obowiązującego planu miejscowego. Cała strefa 117SJ nie została objęta natomiast obszarem uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na jej obszarze zabudowa mieszkaniowa, co potwierdza weryfikacja danych ewidencji gruntów i budynków oraz ortofotomapy.

Wójt Gminy Mierzęcice w złożonych w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r. (znak: GK.6720.0001.2024.KP) wyjaśnieniach wskazał, iż przyjęcie strefy SJ dla *terenu zabudowy rekreacji indywidualnej* oznaczonego symbolem 4MN wynika z konstrukcji *r.p.p.o.g.*, gdyż zachowanie funkcji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej możliwe jest poprzez jej wskazanie w profilu dodatkowym strefy SJ. Wskazał jednocześnie, że przeniesienie ustaleń planu miejscowego nie stanowi w tym przypadku przekształcenia terenów rekreacyjnych nową rezerwę mieszkaniową.

W ocenie organu nadzoru można wyznaczyć strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) z profilem dodatkowym – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, niejako przenosząc ustalenia z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, ale zgodnie z przepisami *upzp*. W kontekście przepisów 13d ust. 1 *upzp* nastąpić to może gdy Gmina jest uprawniona do wyznaczenia nowych obszarów dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (jeżeli na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp* suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie). Natomiast w przeciwnym przypadku właściwe rozwiązanie stanowi wyznaczenie na tego rodzaju terenach obszaru uzupełnienia zabudowy. W rozpatrywanym przypadku oba te warunki nie zaistniały.

Należy ponadto wskazać definitywne różnice pomiędzy zabudową rekreacji indywidualnej, a zabudową o funkcji mieszkaniowej. Zabudowa o funkcji mieszkaniowej to obiekty budowlane przeznaczone do stałego pobytu ludzi, służące zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Obejmuje budynki jednorodzinne (wolnostojące, bliźniacze, szeregowy) oraz wielorodzinne (bloki, kamienice). Zgodnie z przepisem § 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; zwane dalej: *rozporządzeniem o budynkach*) ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć:

- a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
- b) budynek mieszkalny jednorodzinny.

Z kolei zabudowa jednorodzinna to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi (§ 3 pkt 2 rozporządzenia o budynkach).

Definicja zawarta w prawie budowlanym określa budynek mieszkalny jednorodzinny jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* – Dz. U. z 2026 r. poz. 524).

Zupełnie inaczej przepisy prawa definiują budynek rekreacji indywidualnej. W § 3 pkt 7 *rozporządzenia o budynkach*, przez budynek rekreacji indywidualnej należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku.

Ponadto, w przepisach § 26 określono warunki jakimi charakteryzować się powinna działka budowlana przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, przy czym za równorzędne z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej uznaje się zapewnienie możliwości korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, a w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej konieczność zapewnienia możliwości korzystania indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Spełnienie tych warunków nie jest wymagane w przypadku działek przeznaczonych pod budowę budynków rekreacji indywidualnej. Ponadto, dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę rekreacji indywidualnej działki budowlanej, *która nie może być zaopatrzona w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi z sieci lub własnego ujęcia, pod warunkiem zapewnienia możliwości czerpania lub dostawy wody z ujęć położonych poza granicami działki (§27).*

W związku z wyżej przytoczonymi przepisami, budynek rekreacji indywidualnej nie spełnia funkcji mieszkaniowej, bowiem nie jest miejscem stałego zamieszkania – umożliwiającym stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego, stanowi miejsce czasowego pobytu, nie ma możliwości spełnienia warunku meldunkowego. Zatem budynki rekreacji indywidualnej nie są budynkami przeznaczonymi do stałego zamieszkania, nie stanowią budynków mieszkalnych jednorodzinnych, bywają przeznaczane na najem krótkoterminowy. Jak również nie muszą spełniać norm technicznych nadanych budynkom mieszkalnym.

Dodatkowo należy zauważyć, że funkcja mieszkaniowa, przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to nie tylko zabudowa mieszkaniowa, ale również funkcje mające ścisły związek z prawidłowym funkcjonowaniem osiedla mieszkaniowego, w tym mające wpływ na komfort życia mieszkańców, np. towarzyszące im obszary zieleni (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 maja 2020 r. – sygn. akt I OSK 429/19).

W związku z powyższym, poprzez wyznaczenie w *planie ogólnym Gminy Mierzęcice* stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o oznaczeniach: **15SJ, 16SJ, 18SJ, 98SJ, 117SJ**, obejmujących tereny, które nie zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych oraz nie spełniają zarówno przesłanki położenia w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, jak również przesłanki położenia w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej, złamano wszystkie zasady wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, czym naruszono art. 13d ust. 1 i 3 *upzp*.

Ponadto organ nadzoru stwierdził, iż znaczna część pozostałych wyznaczonych planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową zagrodową obejmuje niewielkie tereny niezabudowane w tym także luki w zabudowie, umożliwiające realizację nowej zabudowy, które nie zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych a jednocześnie znajdują się poza obszarem uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Dotyczy to między innymi fragmentów stref planistycznych: **79SJ, 88SJ, 93SJ, 112SJ, 133SJ, 144SJ, 154SJ, 157SJ, 159SJ, 166SJ, 168SJ, 3SZ, 9SZ**. Aby spełnić wymogi art. 13d *upzp* (w sytuacji przekroczenia przez chłonność wyznaczonych stref wielofunkcyjnych 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie) wszystkie nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (czyli dotychczas niezabudowane tego rodzaju budynkami i nieprzeznaczone na ten cel w obowiązującym planie miejscowym) powinny zostać objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. W tym przypadku pozostawienie nawet jednostkowo niewielkich fragmentów stref wielofunkcyjnych pozbawionych obszaru uzupełnia zabudowy, może mieć bowiem istotne znaczenie w kontekście realizacji zasad wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. poz. 729, dalej: *r.o.u.z.*) – doprowadza bowiem do niedoszacowania jego powierzchni względem granic jakie powinien posiadać.

2. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalone w charakterystyce wyznaczonych stref planistycznych o oznaczeniach: **18SU, 26SU, 43SU, 5SP, 5SN** naruszają zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.*.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* w gminnym katalogu stref planistycznych obligatoryjnie dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dalej też: *m.u.p.b.c.*). Minimalna wartość tego wskaźnika dla poszczególnych stref

została, na mocy delegacji ustawowej zawartej w art. 13m ust. 2 *upzp*, określona w przywołanym wyżej rozporządzeniu (*r.p.p.o.g.*). Przepis § 2 ust. 1 *r.p.p.o.g.* obliguje do określenia w katalogu stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku, wskazanego w ust. 3 tego paragrafu.

Jak wynika z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.* *Charakterystyka stref planistycznych* – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- 30% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy handlu wielkopowierzchniowego, strefy produkcji rolniczej, strefy cmentarzy;
- 20% – dla strefy gospodarczej oraz strefy infrastrukturalnej;
- 50% – dla strefy zieleni i rekreacji.

Natomiast dopuszczony w § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* wyjątek wskazuje jednoznacznie, że: *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy*. Gmina nie ma zatem pełnej dowolności w ustalaniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC. Dla tych stref wartość tego wskaźnika musi zostać określona w gminnym katalogu stref planistycznych zgodnie z przywołanymi wyżej regulacjami *r.p.p.o.g.*

W katalogu stref planistycznych niniejszego planu ogólnego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: 15% dla strefy **18SU**, 20% dla stref **26SU** i **43SU**, 15% dla strefy **5SP** oraz 40% dla strefy **5SN**. Ustalono dla ww. stref wartości tego wskaźnika są mniejsze niż minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikające z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.* (dla strefy usługowej – 30%, dla strefy gospodarczej – 20%, dla strefy zieleni i rekreacji – 50%). Obszary ww. stref planistycznych objęte są co prawda obowiązującymi planami miejscowymi, jednak wyznaczone zostały w części na terenach, dla których ustalona w poszczególnych planach wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest większa niż wartość wskazana w charakterystyce tej strefy planistycznej.

Strefa usługowa o oznaczeniu **18SU** (*m.u.p.b.c.*: 15%) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującej *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Mierzęcice – obszar VII zmiany studium* (uchwała Nr XXXIII/322/2014 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 stycznia 2014 r.), oznaczony został symbolem 1U i przeznaczony pod *teren zabudowy usługowej*. Dla tego terenu § 7 ust. 2 pkt 8 ww. planu ustala: *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej* – 30%.

Strefa usługowa o oznaczeniu **26SU** (*m.u.p.b.c.*: 20%) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice (Sołectwo Mierzęcice – ośrodek zdrowia, rejon skrzyżowania ulic Wolności oraz Gminnej, Sołectwo Mierzęcice Osiedle)* (uchwała Nr VI/51/2019 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 3 czerwca 2019 r.), oznaczony został symbolem 1UO i przeznaczony pod *teren zabudowy usług oświaty*. Dla tego terenu § 14 ust. 1 pkt 8 ww. planu ustala: *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej* – 35%.

Strefa usługowa o oznaczeniu **43SU** (*m.u.p.b.c.*: 20%) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Północ* (uchwała Nr XX/111/2008 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 29 maja 2008 r.), oznaczony został symbolem 19MN-RM i przeznaczony pod *teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu, § 13 pkt 14 lit. b ww. planu odsyła do ustaleń zawartych w pkt 3 tego paragrafu, w którym ustalono: *udział powierzchni biologicznie czynnej*: – *minim. 40%* (§ 13 pkt 3 lit. a uchwały).

Strefa gospodarcza o oznaczeniu **5SP** (*m.u.p.b.c.*: 15%) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującej *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Nowa Wieś – obszar VIII zmiany studium* (uchwała Nr VII/42/2011 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 27 kwietnia 2011 r.), oznaczony został symbolem 1PU i przeznaczony pod *obiekty produkcyjne, składy*,

bazy, magazyny oraz zabudowę usługową. Dla tego terenu § 9 ust. 2 pkt 6 ww. planu ustala: *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25%*.

Strefa zieleni i rekreacji o oznaczeniu **5SN** (*m.u.p.b.c.*: 40%) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru miejscowości Boguchwałowice* (uchwała Nr XXXII/215/2005 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 29 lipca 2005 r.), oznaczony został symbolem 3U-US-MT i przeznaczony pod *teren urządzeń sportu i rekreacji*. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu, § 11 ust. 3 lit. b ww. planu ustala: *udział powierzchni biologicznie czynnej: – min. 50%*.

Reasumując, ustalona w katalogu stref planistycznych wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref o oznaczeniach: **18SU**, **26SU**, **43SU**, **5SP**, **5SN** jest niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar tych stref. W związku z powyższym przy ustalaniu wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla ww. stref planistycznych Gmina nie miała możliwości zastosowania niższej wartości tego wskaźnika niż ta ustalona w *r.p.p.o.g.* Poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach: **18SU**, **26SU**, **43SU**, **5SP**, **5SN** wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wynikająca z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.*, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.*

Wójt Gminy Mierzęcice w wyjaśnieniach złożonych w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r. (znak: GK.6720.0001.2024.KP) wskazał, iż nieprawidłowości zaistniałe przy ustalaniu wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych o oznaczeniach: **18SU**, **26SU**, **43SU**, **5SP**, **5SN** wynikają z przyjętej przy delimitacji stref planistycznych generalizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych polegającej na łączeniu terenów o jednorodnym przeznaczeniu oraz ujednolicaniu ich parametrów.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia Wójta Gminy Mierzęcice ale nie ma możliwości ich uwzględnienia w postępowaniu nadzorczym. Unormowanie zawarte w przepisie § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* stanowi wyjątek od zasady wynikającej z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia – wyjątek od zasady obligującej do określenia, w charakterystyce stref planistycznych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, w którym do konkretnych stref zostały przypisane minimalne wartości tego wskaźnika. Jako wyjątek od reguły, nie powinien być więc interpretowany rozszerzająco. W polskiej kulturze prawnej respektuje się zasadę, że *wyjątków nie wolno rozciągać w drodze wykładni (exceptiones non sunt extendendae)*. Innymi słowy, wyjątek od zasady musi być interpretowany ściśle według znaczenia, jakie nadał jemu prawodawca (vide: wyrok NSA z dnia 23 marca 2022 r., sygn. akt III OSK 4520/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 lutego 2025 r. sygn. akt II SA/Wr 723/24). Zatem, jeżeli gmina zamierza w planie ogólnym ustalić dla konkretnej strefy minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższy od ustalonego w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.*, to po pierwsze obszar tej strefy musi być objęty obowiązującymi planami miejscowymi, po drugie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej ustalone dla wszystkich wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów, które ta strefa obejmuje muszą być niższe niż wskazany w rozporządzeniu, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika wynikającą z ustaleń planów miejscowych.

3. Obszar uzupełniania zabudowy stanowiący integralną część planu ogólnego Gminy Mierzęcice wyznaczony został niezgodnie z wytycznymi § 1 ust. 1-5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729, dalej: *r.o.u.z.*).

Stosownie do art. 13a ust. 4 *upzp* obszary uzupełnienia zabudowy stanowią fakultatywny element planu ogólnego. Ich wyznaczanie w planie ogólnym zależy więc od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt prawa miejscowego. Lokalizacja przestrzenna obszarów uzupełnienia wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obszarach może zatem stanowić część danych przestrzennych planu ogólnego gminy. Obszary te wyznacza się również z wykorzystaniem danych przestrzennych oraz systemów informacji geograficznej. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, na podstawie delegacji art. 13m ust. 1 *upzp*, określa przywołane wyżej rozporządzenie – *r.o.u.z.* Przepisy tego rozporządzenia wskazują ściśle określony ciąg czynności, jakie należy wykonać w celu wyznaczenia *bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy* (§ 1 ust. 1 pkt 1-5), który następnie – przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy – może być ograniczany (§ 1 ust. 4) oraz rozszerzany (maksymalnie o powierzchnię obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5).

Punktem wyjścia do wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy jest pozyskanie informacji o budynkach znajdujących się na obszarze gminy, w postaci obiektów przestrzennych zawierających zarówno geometrię (reprezentację przestrzenną obiektów) oraz wartości atrybutów odpowiadające rodzajom poszczególnych budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych. Zgodnie z § 1 ust. 2 *r.o.u.z.* wykorzystane w tym celu mogą zostać w pierwszej kolejności dane ewidencji gruntów i budynków (pkt 1), dopuszczone jest ponadto, wykorzystanie obiektów z bazy danych BDOT500 (o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*), lecz wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (pkt 2), a także wykorzystanie obiektów z bazy danych BDOT10k (o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*), tylko w przypadku budynków niewykazanych w obu pozostałych bazach danych (pkt 3). Należy zaznaczyć, iż z § 1 ust. 3 *r.o.u.z.* wynika, iż wykorzystane mogą zostać dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. W celu przeprowadzenia dalszych działań przepis § 1 ust. 1 pkt 1 *r.o.u.z.* nakazuje wyodrębnienie z pozyskanych w ten sposób danych przestrzennych wyłącznie budynków o określonym symbolu według Klasyfikacji Środków Trwałych (budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110).

Przepisy § 1 ust 1 pkt 1-5 *r.o.u.z.* określają następujące po sobie etapy wyznaczania *bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy*, które należy przeprowadzić z wykorzystaniem geometrii budynków wyodrębnionych z ww. baz danych w zgodnie z powyższymi zasadami. W pierwszym kroku należy określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, które znajdują się w odległości nie większej niż 100 m (pkt 1). Drugi etap stanowi wyznaczenie obszaru o granicach przebiegających w odległości 50 m od obrysu budynków znajdujących się w tych zgrupowaniach (pkt 2). W trzecim kroku należy natomiast uzupełnić te obszary o otoczone przez nie (z każdej strony) obszary posiadające powierzchnię nie większą niż 5000 m² (pkt 3). Następnie z wnętrza tak wyznaczonych obszarów powinna zostać wyłączona strefa o zasięgu 40 m względem ich granicy (pkt 4 i 5). Należy w tym zakresie wskazać, iż do wyznaczania *bazowego obszaru uzupełniania zabudowy* (czyli przeprowadzenia ww. czynności z wykorzystaniem wybranych uprzednio budynków), można wykorzystać automatyzujące ten proces narzędzie *wtyczki APP2* do oprogramowania geoinformacyjnego QGIS, udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Ostatni etap wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został powierzony organowi sporządzającemu projekt planu ogólnego, który uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może ograniczać oraz rozszerzać *bazowy obszar uzupełnienia zabudowy*. Zatem ostateczny zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy zależy w znacznej mierze od woli organów sporządzających i przyjmujących plan ogólny gminy. Jednak, o ile ograniczenie tego obszaru zgodnie z § 1 ust. 4 *r.o.u.z.* może być w zasadzie dowolne, jego rozszerzenie możliwe jest maksymalnie o powierzchnię obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5 *r.o.u.z.*, a na terenach użytków rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast wymaga spełnienia również warunków określonych w § 1 ust. 6 *r.o.u.z.* Zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5 *r.o.u.z.* łączną maksymalną powierzchnię powiększenia *bazowego obszaru uzupełniania zabudowy* (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1) w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*) należy obliczyć jako 25% różnicy pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 (*Pb*) oraz łączną powierzchnią *bazowego obszaru uzupełniania zabudowy* (*Pu*). Wartości powierzchni *Pp*, *Pb* oraz *Pu* dla wyznaczonego za pomocą *wtyczki APP2* *bazowego obszaru uzupełniania zabudowy* można odczytać z generowanego przez tą wtyczkę pliku *Powierzchnie.xml*.

Organ nadzoru w celu zweryfikowania poprawności wyznaczonego w *planie ogólnym Gminy Mierzycie* obszaru uzupełnienia zabudowy, przeprowadził z wykorzystaniem danych przestrzennych zamieszczonych w dokumentacji planistycznej przekazanej w dniu 10 sierpnia 2026 r. (plik: *Budynki.gml*) oraz *wtyczki APP2* do oprogramowania QGIS, czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–5 *r.o.u.z.*

Organ nadzoru ustalił, iż Gmina do wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 *r.o.u.z.* **uwzględniła także obiekty przestrzenne z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, którym przypisany został inny rodzaj Klasyfikacji Środków Trwałych, niż wskazany w § 1 ust. 1 pkt 1 *r.o.u.z.*, a mianowicie oznaczone w ww. bazie danych symbolem „g” – *budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa*. Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864) *budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa* posiadają symbol: 108. Zatem do pierwszego etapu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy**

włączono dodatkowo ponad 3000 obiektów przestrzennych, których wykorzystania nie przewiduje przepis § 1 ust. 1 pkt 1 *r.o.u.z.*

W związku z powyższym wyznaczony przez gminę *bazowy obszar uzupełnienia zabudowy* jak również obliczona przez gminę łączna maksymalna powierzchnia powiększenia *bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy*, w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*) są nieprawidłowe. W konsekwencji obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący integralną część *planu ogólnego Gminy Mierzęcice*, został wyznaczony z przekroczeniem wartości łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia *bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy* (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 *r.o.u.z.*), w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*), ustalonej na podstawie wzoru określonego w § 1 ust. 5 *r.o.u.z.*

Ponadto w *planie ogólnym Gminy Mierzęcice*, niezgodnie z wytycznymi § 1 ust. 5 *r.o.u.z.* wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy o oznaczeniu 29OUZ, niestanowiący części prawidłowo wyznaczonego *bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy* ani jego rozszerzenia, pozostając od niego całkowicie przestrzennie rozłączony.

Należy również wskazać, iż stwierdzenie nieprawidłowego wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym w kontekście regulacji art. 13d *upzp* rzutuje również na kwestię poprawności wyznaczonych w *planie ogólnym Gminy Mierzęcice* stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. W przedmiotowym planie ogólnym część stref wielofunkcyjnych została bowiem wyznaczona na podstawie przesłanki położenia w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wskazanej w art. 13d ust. 1 *upzp*. Zatem zakwestionowanie ustalonych w planie ogólnym granic obszaru uzupełnienia zabudowy prowadzi do podważenia podstaw wyznaczenia tych stref wielofunkcyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Gminy Mierzęcice Nr XXV/209/2026 z dnia 30 lipca 2026 r. *w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczy przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. Należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *upzp* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. Podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą nie tylko wskazanych stref planistycznych, ale również wadliwego wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, co rzutuje także na naruszenie zasad wyznaczania w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych. Obliguje to organ nadzoru do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXV/209/2026 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 lipca 2026 r. *w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Mierzęcice*, w całości. Istotna w tej kwestii jest również treść przepisu art. 13a ust. 1 *upzp*., który wskazuje konieczność sporządzenia planu ogólnego dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu).

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 Mierzęcice 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 Mierzęcice.

z up. Wojewody Śląskiego
Zastępca Dyrektora Wydziału Infrastruktury

Aleksandra Kroczek

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 wiarygodny odpis pełnomocnictwa.