



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 września 2026 r.

Poz. 5700

Podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2026-09-18 13:06:26



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.103.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 16 września 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912 – zwana dalej: *usg*) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912 – zwana dalej: *upzp*)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/214/26 Rady Gminy Kochanowice z dnia 11 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kochanowice.

Uzasadnienie

W myśl art. 85 i 86 *usg*, 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 11 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Kochanowice podjęła uchwałę Nr XXIX/214/26 w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kochanowice. Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 *upzp* w dniu 18 sierpnia Rada Gminy Kochanowice przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXIX/214/26 z dnia 11 sierpnia 2026 r., a w dniu 19 sierpnia 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 9 września 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Wójt Gminy Kochanowice skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 14 września 2026 r., pismem nr GIR.0711.62.2026, 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 art. 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 ogólnego 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 i z 2024 r., poz. 1775 i z 2025 r., poz. 1767 oraz z 2026 r. poz. 826 – zwanego dalej: *rozporządzeniem ppog*) – 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 *rozporządzenia ppog*.

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 oraz obszarów, dla których określono różne regulacje w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz atrybuty zawierające informacje o tych obiektach przestrzennych.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

1. Naruszenie art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia ppog* – poprzez niewłaściwe ustalenie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych: 34SU, 27SU, 10SP, 113SJ, 114SJ.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* w gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, którego minimalna wielkość została na mocy delegacji ustawowej, zawartej w art. 13m ust. 2 *upzp*, określona w rozporządzeniu ppog. Przepis § 2 ust. 3 *rozporządzania ppog* obliguje do określenia w charakterystyce stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia ppog, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku wskazanego w ust. 3. Jak wynika z załącznika nr 1 do ww. *rozporządzania ppog* 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 *rozporządzania ppog* 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.

Obszar gminy objęty jest obowiązującym planem miejscowym – uchwałą nr XXXV/237/13 Rady Gminy Kochanowice z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy

Kochanowice. Plan ten był dziewięciokrotnie nowelizowany. Ostatnia zmiana została przyjęta uchwałą nr XLIX/387/23 Rady Gminy Kochanowice z dnia 26 lipca 2023 r.

Analiza planu ogólnego wykazała, że w charakterystyce strefy planistycznej o symbolu:

a) **34SU ustalono** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **25%**. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie **30%**.

W obowiązującym planie miejscowym dla przywołanej strefy planistycznej ustalono przeznaczenia oznaczone symbolami: H52U i 04R, czyli kolejno: teren usług (U) i teren rolniczy (R). Dla terenów oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym symbolem H52U, w § 21 ust. 18 pkt 8 ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **min. 25%**; jednak dla terenu oznaczonego symbolem R – brak tego wskaźnika – § 13 ust. 6 uchwały.

Gmina, w złożonych wyjaśnieniach tłumaczy, że dla strefy usługowej 34SU w planie ogólnym wyznaczono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%. Zasadniczo strefa ta pokrywa się z terenem usług H52U wyznaczonym w planie miejscowym, w którym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu wynosi 25% i taki też wskaźnik został wyznaczony dla strefy 34SU w planie ogólnym. W wyniku uwzględnienia przez Wójta wniosku, złożonego w odpowiedzi na zawiadomienie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, strefa ta została poszerzona o działkę nr 823 bez zmiany minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Poszerzenie strefy stanowiło naturalne jej domknięcie od strony zachodniej z wykorzystaniem geometrii ww. działki.

b) **27SU ustalono** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **10%**. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie **30%**.

W obowiązującym planie miejscowym dla przywołanej strefy planistycznej ustalono przeznaczenie oznaczone symbolami: F77U i F75US, czyli kolejno: teren usług (U) i teren sportu i rekreacji (US). Dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem F77U – w § 19 ust. 43 pkt 7 ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **min. 20%**; dla terenu 75US – w § 19 ust. 41 pkt 7 ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **min. 75%**.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach tłumaczy, że dla strefy usługowej 27U w planie ogólnym wyznaczony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%, ponieważ strefa ta pokrywa się z terenem usług F77U oraz w niewielkiej części z terenem sportu i rekreacji F75US wyznaczonymi w planie miejscowym. *W planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu F77U wynosi 30%¹⁾ a dla terenu F75US wynosi 75%*. Strefa 27U obejmuje istniejący w Kochcicach Hotel Resort Strzelnica wraz z restauracją, parkiem atrakcji dla dzieci Yelonkowo, komunikacją wewnętrzną i parkingiem, gdzie rzeczywisty minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi mniej niż 30% stąd w planie ogólnym dla strefy 27U ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%.

c) **10SP ustalono** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **15%**. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy gospodarczej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie **20%**.

W obowiązującym planie miejscowym dla przywołanej strefy planistycznej ustalono przeznaczenie oznaczone symbolami: F14P, 04R, 03WS, czyli kolejno: teren przemysłu i składów (P), teren rolniczy (R), teren powierzchniowych wód otwartych (WS). Dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem F14P – w § 19 ust. 8 pkt 7 uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%; dla terenów 04R i 03WS – brak tego wskaźnika – § 13 ust. 6 (R) i § 13 ust. 3 (WS).

Gmina wyjaśnia, że strefa ta pokrywa się z terenem przemysłu i składów F14P oraz obejmuje teren powierzchniowych wód otwartych 03WS i niewielką część terenu rolniczego 4R. W planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu F14P wynosi 15% i odpowiednio taki wskaźnik przyjęto dla strefy 10SP, pomimo że dla terenu 03WS jak i dla terenu 4R plan miejscowy takiego wskaźnika nie ustala.

¹⁾ jednakże, uchwałą nr XVIII/153/116 Rady Gminy Kochanowice z dnia 27 lipca 2016 r., zmieniono ten wskaźnik na 20%

d) **113SJ ustalono** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **25%**. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie **30%**.

W obowiązującym planie miejscowym dla przywołanej strefy planistycznej ustalono przeznaczenie oznaczone symbolami: E9MN/U, E10MN/U, E12MN/U, E13MN/U, E14MN/U i 04R, czyli kolejno: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U), teren rolniczy (R). Dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem E8-23MN/U (§ 18 ust. 3) ustalono odwołanie do § 9 ust. 2, w którym ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%; dla terenu 04R – brak tego wskaźnika – § 13 ust. 6 (R).

e) **114SJ ustalono** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **25%**. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie **30%**.

W obowiązującym planie miejscowym dla przywołanej strefy planistycznej ustalono przeznaczenie oznaczone symbolami: E21MN/U, E23MN/U i 04R, czyli kolejno: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U), teren rolniczy (R). Dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem E8-23MN/U (§ 18 ust. 3) ustalono odwołanie do § 9 ust. 2, w którym ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%; dla terenu 04R – brak tego wskaźnika – § 13 ust. 6 (R).

Ustalenia przywołanego planu miejscowego nie dały zatem możliwości obniżenia analizowanego wskaźnika – chcąc skorzystać z tego przywileju, winno się zastosować zasadę, wynikającą z § 2 ust. 3 *rozporządzenia ppog*, przyjęcia najwyższej wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych obowiązujących planach miejscowych.

Gmina odnośnie zarzutów w lit. d-e tłumaczy, że zarzuty dotyczą ustalenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej niezgodnie z *rozporządzeniem ppog* dla fragmentów stref SJ, wskazanych we wszczęciu postępowania nadzorczego, które zostały poszerzone w odniesieniu do ustaleń planu miejscowego na tereny powierzchniowych wód otwartych 03WS, rolnicze 04R, ponad to, co zostało wskazane w planie miejscowym, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U. W terenach powierzchniowych wód otwartych, rolniczych, plan miejscowy nie ustala minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Wójt zwraca uwagę, że wspomniane poszerzenia powyższych stref dotyczyły najczęściej kosmetycznych zmian związanych z dostosowaniem zasięgu stref SJ do granic nieruchomości, co pozwoli w przyszłości racjonalnie zagospodarować te działki. Pomimo, że poszerzeń tych jest sporo, jednak powierzchniowo jest to ułamek powierzchni terenu, w odniesieniu do powierzchni gminy. Wójt uważa, że naruszenie zasad sporządzenia planu ogólnego nie ma w tym przypadku charakteru istotnego.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia Gminy w powyższym zakresie, jednak nie podziela przedstawionego stanowiska.

Przepis § 2 ust. 3 *rozporządzenia ppog* wskazuje, że w strefie planistycznej – gdy jest ona objęta obowiązującymi planami miejscowymi, można określić niższą wartość procentową minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż określona w załączniku nr 1 do *rozporządzenia ppog*. Można tego dokonać jednak poprzez przyjęcie najwyższej wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar takiej strefy.

Nie ulega też wątpliwości, że unormowanie zawarte w przepisie § 2 ust. 3 *rozporządzenia ppog* 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 mu prawodawca. Nie można dopuścić wykładni rozszerzającej względem wyjątku od zasady, czy też zasad, ponieważ wyjątek ten sam w sobie powoduje konieczność przyjęcia odrębnych założeń i efektów wykładni prawa, w odniesieniu do przepisów ogólnych, które znajdują zastosowanie dla całości materii normatywnej (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 lutego 2025 r. sygn. akt II SA/Wr 723/24). To stanowisko jest powszechnie akceptowane w orzecznictwie. Dla przykładu można powołać stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego: Zasadę nierozszerzania wyjątków należy odnieść do wszystkich sposobów interpretacji stosowanych względem przepisu. Nieuzasadnione jest zatem

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

A zatem, jeżeli gmina zamierza w planie ogólnym – dla konkretnej strefy – ustalić minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższy od ustalonego w załączniku nr 1 do *rozporządzenia ppog*, to po pierwsze obszar tej strefy musi być objęty obowiązującymi planami miejscowymi, po drugie wynikający z tych planów wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien być niższy niż wskazany w *rozporządzeniu ppog*, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

2. Naruszenie art. 95 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2026 r. poz. 69 – dalej zwane: *pgig*) oraz art. 13b pkt 3 lit. h *upzp* – poprzez nieuwzględnienie ochrony złóż w celu ich ewentualnej, przyszłej eksploatacji i wykorzystania.

W świetle art. 95 ust. 1 i 2 *pgig* udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin.

Natomiast analiza planu ogólnego gminy Kochanowice wykazała, że w tym dokumencie przewiduje się zagospodarowanie kubaturowe obszarów, pod którymi zalega **złożo piasku i żwiru KN4524 Jawornica**:

- w strefie gospodarczej (14SP),
- strefie usług (28SU),
- w strefie zieleni i rekreacji (9SN) poprzez ustalenie w profilu dodatkowym: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej),
- w strefie otwartej (14SO) poprzez ustalenie w profilu dodatkowym: teren biogazowni.

Ustalenie tych stref nie uwzględnia występowania złoża, naruszając wymienione przepisy.

Jak wynika z art. 95 ust. 1 i ust. 2 *pgig* udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie w procesie planowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

Wójt wyjaśnia, że wymienione strefy zostały wskazane w planie ogólnym zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a ponadto zdecydowana większość powierzchni złoża piasku i żwiru Jawornica objęta jest w planie ogólnym strefą otwartą 11SO oraz strefami górnictwa 2-3SG. Kwestionowane strefy planistyczne 14SP, 28SU, 9SN, 14SO zawierają w swoich profilach funkcjonalnych prócz terenów o charakterze inwestycyjnym również tereny o charakterze nieinwestycyjnym jak teren zieleni naturalnej czy teren lasu. Plan ogólny gminy nie przesądza o przeznaczeniu terenu, ale umożliwia, w przypadku gminy Kochanowice, formułowanie odpowiednich ustaleń planów miejscowych w przyszłości, zapewniając ochronę złoża Jawornica. Wójt wskazuje również, że istotne dla powyższych rozważań potwierdzających zgodność ustaleń planu ogólnego z cytowanymi przepisami prawa jest pozytywna opinia Marszałka Województwa Śląskiego, jako organu administracji geologicznej, wyrażona w piśmie z dnia 23 grudnia 2025 r. (OE-RG-(OE-RG-GI.7637.141.2025): *z uwagi na przeznaczenie terenu tożsame z ustaleniami obowiązujących aktów planistycznych*.

Organ nadzoru, po zapoznaniu się ze złożonymi wyjaśnieniami, stwierdza że kwestia sposobu uwzględnienia złóż kopalin wymaga w planie ogólnym indywidualnych rozstrzygnięć, uzależnionych od rodzaju złoża, jego znaczenia dla gospodarki oraz stopnia rozpoznania i wyeksponowania. Dodatkowego wyjaśnienia wymaga, że zacytowane przez Wójta Gminy Kochanowice słowa zawarte w opinii Marszałka Województwa Śląskiego stanowią jedynie część tej opinii, bowiem organ ten również zwracał uwagę na możliwość trwałej zabudowy: *w ocenie organu projektowane przeznaczenie terenu może skutkować powstaniem trwałej zabudowy na obszarze ww. złoża kopalin. Złożo to może być eksploatowane metodą odkrywkową, wymagającą zdjęcia nakładu, w związku z czym dopuszczenie do powstania trwałej zabudowy powierzchni terenu w granicach złoża jest sprzeczne z zasadą ochrony złóż (...).*

Oceniając uregulowania zawarte w przedmiotowym planie ogólnym zauważyć należy, że udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie *pgig* i w przepisach *upzp*, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W *pgig* zasady tej ochrony zostały uregulowane m. in. w art. 95 ust. 2 i następnych. Określając ustalenia planów ogólnych uwzględnia się występowanie złóż oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania. Art. 72 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) stanowi iż, określając ustalenia planów ogólnych, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż. W świetle przywołanych przepisów *pgig* należy zatem uwzględnić rozstrzygnięcia wynikające z decyzji zatwierdzających dokumentację geologiczną albo dodatek do dokumentacji geologicznych oraz informacje zawarte w zatwierdzonej dokumentacji geologicznej albo zatwierdzonym dodatku do dokumentacji geologicznej, w szczególności dotyczące ochrony złóż kopalin oraz obszaru wymagającego ochrony przed działaniem uniemożliwiającym zagospodarowanie złoża kopaliny w przyszłości.

Ponadto stwierdzić należy, że gminie nie przysługuje niczym nieograniczone władztwo planistyczne na jej obszarze. Ustalając zasady zagospodarowania terenów, oprócz prawa własności, musi także uwzględnić przepisy ustaw, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy. Przepis art. 3 ust. 1 *upzp*, co prawda przyznaje gminom szerokie uprawnienia w zakresie ustaleń planistycznych, ale wyznacznikiem tych granic są obowiązujące ustawy. Zwrócić też należy uwagę, że art. 1 ust. 2 *upzp*, który wymienia szereg przesłanek, jakie winny być wzięte pod rozwagę w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Między innymi uwzględnia się potrzeby zrównoważonego rozwoju i wymagania ochrony środowiska, w tym: a) gospodarowania wodami, b) ochrony gruntów rolnych i leśnych, c) ochrony złóż kopalin, d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Przy wyborze rozwiązań planistycznych nadrzędną jest zasada zapewnienia ładu przestrzennego i zachowania zrównoważonego rozwoju, wynikająca z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 1a (por. wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010 r., sygn. akt 2013/10). W ocenie Wojewody Śląskiego, Rada Gminy Kochanowice nadużyła swoich uprawnień do decydowania o sposobie zagospodarowania terenu, w ten sposób ustalając zasady zagospodarowania przywołanych powyżej terenów, na których znajdują się przywołane złoża, że mogą one uniemożliwić w przyszłości wydobywanie tych kopalin.

3. Naruszenie art. 13b pkt 7 i art. 13d *upzp*.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 *upzp*, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast art. 13d *upzp* określa zasady 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 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.

Z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp*, pt.: Plan Ogólny gminy Kochanowice – Uzasadnienie wynika, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową *przekracza maksymalną, dopuszczalną przepisami wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zwiększoną o max. 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (...)* [str. 7].

A zatem, zgodnie z normą zawartą w art. 13d ust. 3 *upzp* – przy przekroczonej wartości sumy chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), to jest większej niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na pozostałych obszarach gminy. W tym przypadku dopuszcza się tylko i wyłącznie wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp*.

Zaznaczyć również należy, że z powyższych przepisów prawa nie wynika konieczność przenoszenia wszystkich terenów o funkcji mieszkaniowej lub wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy do projektu planu ogólnego, jeśli gmina nie widzi takiej potrzeby, z uwagi na zmieniające się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b *upzp* oraz, a może przede wszystkim faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wszczynając postępowanie nadzorcze organ nadzoru wskazał strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które nie spełniają opisanych wyżej wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

Analizie poddano regulacje zawarte w obowiązującym planie miejscowym, przywołanym na wstępie niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego. Wykażała ona, że w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego niewłaściwie ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone, jako:

- 116SJ, 120SJ, 122SJ, 124SJ, 128SJ, 129SJ – objęte w obowiązującym planie miejscowym symbolem 04R - teren rolniczy – § 13 ust. 6. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej;
- części stref: 9SJ, 10SJ, 11SJ, 25SJ, 26SJ, 27SJ, 29SJ, 32SJ, 43SJ, 99SJ – objęte w obowiązującym planie miejscowym symbolem 04R – teren rolniczy – § 13 ust. 6. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 77SJ – objęta w obowiązującym planie miejscowym symbolem F102ML – teren zabudowy lotniskowej – § 19 ust. 54. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 44SJ, 45SJ (w części), 46SJ – objęte w obowiązującym planie miejscowym symbolem D34ML, D35ML, D37ML, D38ML, D39ML, D40ML – teren zabudowy lotniskowej – § 17 ust. 4. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 76SJ – objęta w obowiązującym planie miejscowym symbolem F98ML – teren zabudowy lotniskowej – § 19 ust. 56. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 125SJ – objęta w obowiązującym planie miejscowym symbolem 04R – teren rolniczy – § 13 ust. 6 oraz symbolem 6R...ZI – teren rolny stanowiący rezerwę dla zieleni izolacyjnej. Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej.

Pomimo przekroczenia 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zapotrzebowanie to zostało jeszcze powiększone na podstawie strategii rozwoju gminy, przyjętej uchwałą Nr XXVI/177/26 Rady Gminy Kochanowice z dnia 28 kwietnia 2026 r. w sprawie *Strategii Rozwoju Gminy Kochanowice do 2040 r.* (zwanej dalej: *strategią*).

Zgodnie z § 3 ust. 10 *rozporządzenia ppog* **dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.** Ani z uzasadnienia do planu ogólnego ani też ze wskazanej strategii nie wynika jakie szczególne potrzeby uzasadniają określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i jaka jest faktyczna wartość zapotrzebowania, którą ostatecznie przyjęto, czyli o ile zwiększone zostało zapotrzebowanie na podstawie strategii.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach tłumaczy, że, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową, wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 *upzp* wynosi 6641 mieszkańców, czyli *przekracza maksymalną dopuszczalną przepisami wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zwiększoną o max 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 2538 mieszkańców.* Szczególne potrzeby w zakresie nowej

zabudowy mieszkaniowej określone w *strategii* umożliwiają określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, niż wynika to ze wzoru wskazanego w *rozporządzeniu ppog*. Rozporządzenie to nie określa, w jaki sposób należy wskazać wyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec czego w uzasadnieniu planu ogólnego przytoczono ustalenia strategii. Ustalenia strategii określają szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej w Gminie Kochanowice i zostały zacytowane w uzasadnieniu planu ogólnego (str. 7 i 8 uzasadnienia). Jak wynika z tych ustaleń, szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, są: *prognozowany dodatni bilans migracji, obserwowane procesy suburbanizacji oraz rosnące zainteresowanie osiedlaniem się na terenach wiejskich, które wskazują na utrzymującą się potencjalnie rosnącą atrakcyjność osiedleńczą gminy, Zjawiska te, w połączeniu ze zmianami modelu zamieszkania (w tym spadkiem liczby osób w gospodarstwach domowych oraz wzrostem oczekiwań, co do standardu zamieszkania), prowadzą do zwiększonego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe*.

Wobec czego, po rozpatrzeniu przez Wójta uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego, zostały wskazane dodatkowe wielofunkcyjne strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, obejmujące tereny znajdujące się poza terenami wskazanymi w art. 13d ust. 1 *upzp* o łącznej powierzchni ok. 6,2ha. Wykaz tych stref wskazano przy opisie wielofunkcyjne strefy planistycznej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną SJ (str. 5 uzasadnienia).

Nie określono liczbowo wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę, o którym mowa w § 3 ust. 10 *rozporządzenia ppog*, ponieważ nie wynika wprost z tych przepisów, aby była taka konieczność, ale i ustalenia *strategii* nie pozwalają na takie wskazanie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę. Mając to na uwadze, w planie ogólnym poszerzono strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ jedynie o 6,2 ha ponad powierzchnie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 *upzp*.

Wójt nie odniósł się do zarzutów nieprawidłowego wyznaczenia stref: 44SJ, 45 (część), 46SJ, 76SJ, 77SJ.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia Gminy, jednak nie podziela przedstawionego stanowiska.

Przypomnienia wymaga, że strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Należy podkreślić, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem szczegółowo określonym w § 3 ust. 2 *rozporządzenia ppog*, w następujący sposób:

- prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, ustaloną w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększa się o 5%;
- łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie (zgodną z najnowszymi danymi) dzieli się przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca;
- odejmuje się wynik dzielenia: prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca przez faktyczną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie od ustalonej prognozowanej liczby mieszkańców.

Zgodnie z § 3 ust. 10 *rozporządzenia ppog*, dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890). **Skoro zatem, na podstawie przytoczonego przepisu, możliwe jest określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę, to nastąpić to może wyłącznie poprzez skorygowanie uzyskanego wyniku, wyrażonego w liczbie mieszkańców.**

Jeżeli tereny nie przeznaczono w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i nie istnieje na tych terenach zabudowa mieszkaniowa, to – aby było możliwe na tych terenach ustalenie w planie ogólnym jednej z trzech stref wielofunkcyjnych, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej – konieczne jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Rada Gminy Kochanowice wyznaczyła w planie ogólnym gminy Kochanowice obszar uzupełnienia zabudowy. Obszar ten nie obejmuje jednak, wskazanych powyżej, stref planistycznych.

Tut. organ nadzoru stoi na stanowisku, że wykazanie zapotrzebowania wynikającego z uwzględnienia *strategii* należało przedstawić chociażby w uzasadnieniu do planu ogólnego, tak aby w transparentny sposób wykazać, jak cele strategiczne przełożyły się na zapotrzebowanie nowych terenów mieszkaniowych w gminie.

Niemniej jednak Gmina nie wykazała, w uzasadnieniu planu ogólnego oraz w złożonych wyjaśnieniach, ile wynosi zapotrzebowanie na nową zabudowę po uwzględnieniu *strategii* i w jaki sposób to zapotrzebowanie przełożyło się na chłonność wyznaczonych stref wielofunkcyjnych mieszkaniowych jednorodzinnych. Nie wskazano konkretnie powodów uzasadniających zwiększenie powierzchni stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym. Przedstawione w *strategii* i w uzasadnieniu planu ogólnego przesłanki nie mogły przesądzić o konieczności wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, bowiem powody wskazane w *strategii* i w uzasadnieniu planu ogólnego nie są szczególnymi potrzebami uzasadniającymi wyznaczenie stref pod nową zabudowę mieszkaniową. Powyższe ogólnikowe powody zawarte w *strategii* i w uzasadnieniu planu ogólnego, nie uzasadniają wyznaczenia kolejnych, nowych obszarów mieszkaniowych. Nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie uniemożliwia wyznaczenie nowych terenów niespełniających wymagań opisanych w art. 13d *upzp*. Czyli gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyłącznie wyznaczenie wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Dodatkowo, odnośnie stref: 44SJ, 45 (część), 46SJ, 76SJ, 77SJ, dla których w planie miejscowym ustalono teren zabudowy letniskowej, wyjaśnienia wymaga, że W świetle przepisu art. 13d ust. 1 *upzp*, w ocenie organu nadzoru, zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej (określona w wyżej przywołanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) nie jest przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej. Zabudowa o funkcji mieszkaniowej to obiekty budowlane przeznaczone do stałego pobytu ludzi, służące zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Obejmuje budynki jednorodzinne (wolnostojące, bliźniacze, szeregowe) 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 – dalej zwanym: *warunki techniczne*), 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 *warunków technicznych*). Definicja zawarta w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) 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). Zupełnie inaczej przepisy prawa definiują budynek rekreacji indywidualnej. W § 3 pkt 7 *warunków technicznych*, 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. 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. 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.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* 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. Uchwała Rady Gminy Kochanowice Nr XXIX/214/26 z dnia 11 sierpnia 2026 r. *w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kochanowice*, w sposób istotny narusza zasady sporządzania planu ogólnego, w związku z czym, wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji.

Biorąc pod uwagę konieczność sporządzenia planu ogólnego dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu), co wynika z art. 13a ust. 1 *upzp*, pomimo, że podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części.

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

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

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