



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 28 września 2026 r.

Poz. 5804

Podpisany przez:  
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy  
Data: 28.09.2026 08:33:02



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.107.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 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 – 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 – dalej zwana również *upzp*)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIX/115/2026 Rady Miejskiej w Przyrowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. w *sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przyrów* (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2026 r. poz. 5165).

### 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 rady gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

W dniu 25 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Przyrowie podjęła uchwałę Nr XIX/115/2026 w *sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przyrów*.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 *upzp*, w dniu 26 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Przyrowie przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XIX/115/2026, a w dniu 1 września 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 15 września 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień. Burmistrz Przyrowa skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 18 września 2026 r., pismem znak PLP.6720.1.2024, 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 i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem o podziale 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 oraz z 2025 r., poz. 1767, 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. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określony został w załączniku nr 2 do *rozporządzenia ppog*.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XIX/115/2026 Rady Miejskiej w Przyrowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przyrów została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. Ustalone w przedmiotowym planie ogólnym strefy planistyczne o oznaczeniach 25SJ i 26SJ naruszają zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową określone w art. 13d ust. 1 i 3 *upzp* oraz art. 13b pkt 7 *upzp*.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W art. 13d *upzp* wskazane zostały 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 *upzp*.

Z przytoczonego przepisu wynika więc zasada określająca sposób wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, ustalająca kolejność czynności przy ich wyznaczaniu: w pierwszej kolejności wyznacza się je na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, następnie obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, w tym uwarunkowania związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę w gminie.

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 art. 13d ust. 1 *upzp*, 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 (art. 13d ust. 3 *upzp*).

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.

Z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp*, jakim jest uzasadnienie planu ogólnego Gminy Przyrów wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi 3 532 osób, więc przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 350 osób (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 650 osób (130% zapotrzebowania) (str. 60 – Uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Przyrów).

Wobec powyższego, gmina sporządzając plan ogólny nie mogła wyznaczyć stref wykraczających poza obszary, o których mowa w przywołanym powyżej art. 13d ust. 1 *upzp*.

Z analizy wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych wynika, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach 25SJ i 26SJ nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. Bowiem we wskazanych powyżej strefach wyznaczono nowe obszary umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, podczas gdy na większości z tych terenów jest istniejąca zabudowa zagrodowa.

Obszary stref planistycznych o oznaczeniach **25SJ** i **26SJ** objęte są obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 179/XXVI/2014 Rady Gminy Przyrów z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyrów dla sołectwa Przyrów), jednak nie dawał on podstawy do wyznaczenia analizowanych stref 25SJ i 26SJ. Bowiem w § 51 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem R 07, ustalono przeznaczenie podstawowe: *tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej* i nie dopuszczono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 51 pkt 2 lit. c przywołanej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W § 51 pkt 2 przywołanego planu miejscowego ustalono jako przeznaczenie dopuszczalne – w ramach istniejących działek siedliskowych adaptacja zagospodarowania z możliwością modernizacji i rozbudowy (lit. b), zabudowa zagrodowa z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w tym działły specjalne produkcji rolnej, wraz ze związaną z nią infrastrukturą techniczną, w terenach R 01, R 04, R 07 oraz w terenie R 02 (za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią) – w pasie 150 m od linii rozgraniczającej z terenami o oznaczeniach 1.MN/U 01, 02, 03, 04, 05, 06, 12, 16, 19. Obowiązuje ograniczenie hodowli do 70 DJP (lit. c).

Na wyżej wymienionych terenach w ustaleniach przywołanych miejscowych planów nie umożliwiono realizacji zabudowy mieszkaniowej. Strefy 25SJ i 26SJ powiększono o obszary, na których nie istnieje zabudowa mieszkaniowa oraz nie wyznaczono na nich obszaru uzupełnienia zabudowy (został wyznaczony tylko na niewielkim fragmencie). Należy także wskazać, że nie można uznać, że wyznaczenie w planie miejscowym terenu zabudowy zagrodowej umożliwia ustalenie na tym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Dotyczy to także istniejących budynków zlokalizowanych na terenach rolnych, w tym oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Br – grunty rolne zabudowane. W takim przypadku istniejącą zabudowę mieszkaniową należy traktować jako zagrodową, która została przewidziana w *rozporządzeniu ppog* (SZ). Wobec powyższego, wyznaczając w planie ogólnym strefy

25SJ i 26SJ naruszono zasady wyznaczania stref planistycznych wskazane w art. 13d ust. 1 i 3 *upzp* oraz art. 13b pkt 7 *upzp*.

W odniesieniu do, zawartego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, zarzutu związanego ze wskazanymi strefami planistycznymi o oznaczeniach: 22SJ, 17SJ, 34SJ, 49SJ, 46SJ, 32SJ oraz 48SJ, organ nadzoru wskazuje, że zostały wyznaczone z naruszeniem prawa, ale nie o charakterze istotnym, ze względu na wielkość tych obszarów, jak i istniejące zagospodarowanie, a w przypadku strefy 3SJ ze względu na wyznaczenie poszerzenia obszaru uzupełniającego zabudowy i na tej podstawie została ta strefa powiększona. W związku z powyższym organ nadzoru odstąpił w tym zakresie od stwierdzenia zarzutu naruszenia art. 13d ust. 1 i 3 *upzp* oraz art. 13b pkt 7 *upzp*.

2. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalona w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach **4SU, 11SU, 16SU, 30SU, 33SU i 38SU**, narusza zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia ppog*.

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 przywołanym powyżej *rozporządzeniu ppog*. Przepis § 2 ust. 1 *rozporządzania ppog* obliuguje do określenia w charakterystyce 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 ww. *rozporządzenia Charakterystyka stref planistycznych* – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- 30% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC);
- 20% – dla strefy gospodarczej (SP) oraz strefy infrastrukturalnej (SI);
- 50% – dla strefy zieleni i rekreacji (SN).

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. 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 i SC.

Załącznikiem do uchwały Nr XIX/115/2026 Rady Miejskiej w Przyrowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przyrów jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W planie ogólnym Gminy Przyrów nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych uzasadnienia.

W przedmiotowym planie ogólnym w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach 4SU, 11SU, 16SU, 30SU, 33SU i 38SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%.

Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **4SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 167/XXVII/06 Rady Gminy Przyrów z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Przyrów – sołectwo Kopaniny), jednak nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 30 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem RU/U 01, ustalono przeznaczenie podstawowe: *obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybactw, stawy hodowlane, tereny różnorodnej działalności usługowej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, sieci i urządzenia*

*infrastruktury technicznej* i nie określono wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast w § 30 pkt 3 lit. b ustalono: *górną granicą terenu zabudowanego – 15% powierzchni działki*.

Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **11SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 179/XXVI/2014 Rady Gminy Przyrów z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyrów dla sołectwa Przyrów), jednak również nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 34 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem *UA 01*, ustalono przeznaczenie podstawowe: *zabudowa usług administracji* i określono: *powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%* (§ 34 pkt 3 lit. e przywołanej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **16SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 179/XXVI/2014 Rady Gminy Przyrów z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyrów dla sołectwa Przyrów), jednak również nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 51 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem *R 07*, ustalono przeznaczenie podstawowe: *tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej* i określono: *powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%* (§ 51 pkt 3 lit. c przywołanej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **30SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 166/XXVII/06 Rady Gminy Przyrów z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Przyrów – sołectwo Sygontka), jednak nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 40 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem *RL 02*, ustalono przeznaczenie podstawowe: *tereny rolnicze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej* i nie określono wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast w § 40 pkt 4 lit. a ustalono: *zakaz zabudowy, w tym również zabudowy obsługi produkcji rolniczej*.

Obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **33SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 166/XXVII/06 Rady Gminy Przyrów z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Przyrów – sołectwo Sygontka), jednak nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 37 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem *WS/UT 01*, ustalono przeznaczenie podstawowe: *tereny wód śródlądowych, usługi turystyki i rekreacji bez zabudowy kubaturowej związanych z funkcjonowaniem zbiornika wodnego* i nie określono wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast w § 37 pkt 3 ustalono: *zakaz lokalizacji funkcji innych niż wymienione*.

Z kolei obszar strefy planistycznej o oznaczeniu **38SU** objęty jest obowiązującym planem miejscowym (przyjętym uchwałą nr 176/XXVI/2014 Rady Gminy Przyrów z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyrów dla sołectwa Zarębice), jednak również nie dawał on podstawy do obniżenia wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Bowiem w § 27 przywołanego planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem *RU 02*, ustalono przeznaczenie podstawowe: *obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa zagrodowa* i określono: *powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%* (§ 27 pkt 3 lit. c przywołanej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

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 jemu 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* (vide: 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, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach 4SU, 11SU, 16SU, 30SU, 33SU i 38SU wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wynikająca z załącznika nr 1 do *rozporządzenia ppog*, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia ppog*.

W odniesieniu do, zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, zarzutów związanych z wyznaczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy niezgodnym z wytycznymi:

- a) § 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. z 2024 r. poz. 729, dalej: *rozporządzenie ouz*), organ nadzoru wskazuje, że obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony z naruszeniem prawa, ale nie o charakterze istotnym, ze względu na fakt, że nie została przekroczona wartość rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy obliczona zgodnie ze wzorem określonym w § 1 ust. 5 *rozporządzenia ouz*,
- b) § 1 ust. 6 *rozporządzenia ouz*, organ nadzoru wskazuje, że obszar uzupełnienia zabudowy został poszerzony na użytkach rolnych klas I-III w odległości większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej z naruszeniem prawa, ale nie o charakterze istotnym, ze względu na fakt, że nastąpiło to w niewielkim, punktowym zakresie.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr XIX/115/2026 Rady Miejskiej w Przyrowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Przyrów, w sposób istotny narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy dotyczące zasad 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 ustalone 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. Stwierdzenie nieważności pierwszego planu ogólnego w gminie jedynie w części doprowadziłoby do niezgodności tego dokumentu z normą zawartą w art. 13a ust. 1 *upzp*.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *usg* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miejskiej w Przyrowie 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 Miejskiej w Przyrowie.

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.