



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 5854

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 30.09.2026 08:20:12



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.120.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 25 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) 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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/176/2026 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Żarki.

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 27 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Żarkach podjęła uchwałę Nr XXIX/176/2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Żarki.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 *upzp* w dniu 28 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Żarkach przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXIX/176/2026, a w dniu 8 września 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 22 września 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

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). Stosownie do art. 13a ust. 4 *upzp* w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, można także określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi 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 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). 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 oraz z 2026 r. poz. 826 – dalej: *rozporządzenie 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). 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 Rady Miejskiej w Żarkach została ona podjęta z naruszeniem zasad i trybu sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

I. Ustalone w planie ogólnym Gminy Żarki strefy planistyczne o symbolach: 114SJ, 115SJ, 116SJ, 117SJ, 118SJ, 119SJ, 120SJ, 121SJ, 123SJ, 124SJ, 125SJ, 128SJ, 129SJ, 130SJ 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 *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (pkt 7). 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.

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

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 Żarki* wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie stanowi **528%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Ponieważ obliczona i wykazana w uzasadnieniu suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żarki, Gmina sporządzając *plan ogólny* nie mogła wyznaczyć nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową 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*.

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.

Analizie poddano regulacje zawarte w następujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru miasta Żarki (uchwała nr XLI/279/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/136/2016), (uchwała nr XLIV/332/2018),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Czatachowa (uchwała nr XLI/281/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/132/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Ostrów i Przybynow (uchwała nr XLI/280/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/130/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Kotowice (uchwała nr XXXIX/265/2014) – zmiana (uchwała nr XXVII/202/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Jaroszków i Zawada (uchwała nr XXXIX/263/2014) – zmiana (uchwała nr XXVII/203/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Jaworznik (uchwała nr XXXIX/260/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/135/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Wysoka Lelowska (uchwała nr XXXIX/261/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/135/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Suliszowice (uchwała nr XXXIX/262/2014) – zmiana (uchwała nr XIX/133/2016),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Zaborze (uchwała nr XXXIX/264/2014) – zmiana – (uchwała nr XIX/131/2016).

Analiza wykazała, że w odniesieniu do ustaleń obowiązujących na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niewłaściwie określono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami: **114SJ, 115SJ, 116SJ, 117SJ, 118SJ, 119SJ, 120SJ, 121SJ, 123SJ, 124SJ, 125SJ, 128SJ, 129SJ, 130SJ**.

W ww. strefach w obowiązujących planach miejscowych wydzielono **tereny zabudowy letniskowej o symbolach ML**, w których ustalono przeznaczenie podstawowe – domy letniskowe.

Zgodnie z definicją zawartą w przywołanych powyżej planach miejscowych, ilekroć w uchwale jest mowa o terenach zabudowy letniskowej – *należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być usytuowane budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego, zlokalizowane w obrębie terenów o funkcji rekreacyjnej, wypoczynkowej lub letniskowej, przeznaczone do sezonowego pobytu właściciela, przy czym budynki te mogą być przystosowane do użytkowania całorocznego.*

W przepisach ww. planów miejscowych na terenach zabudowy letniskowej nie ma dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, a tereny zabudowy mieszkaniowej zostały odrębnie wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej tych planów. W związku z powyższym w ramach wskazanych stref SJ w *planie ogólnym Gminy Żarki* umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której *de facto* nie można zrealizować na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Przenosząc zatem ustalenia z obowiązujących planów miejscowych do *planu ogólnego*, tj. tereny zabudowy letniskowej do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), poszerzono wachlarz możliwości zabudowy danego terenu w ramach przypisanej strefy planistycznej (SJ).

W świetle przepisu art. 13d ust. 1 *upzp*, w ocenie organu nadzoru, zabudowa letniskowa (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*, obowiązującego w dniu podjęcia uchwały (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; dalej zwany: *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.

Wskazać należy również na obowiązujące przepisy dotyczące przeznaczania terenów pod zabudowę letniskową zarówno w planach ogólnych jak i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca celowo wprowadził do *upzp* przepisy ograniczające możliwość przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową, co wynika z przywoływanego art. 13d *upzp*. Jednocześnie, w art. 13m ust. 2 *upzp*, upoważnił właściwego ministra do określenia w drodze rozporządzenia:

- 1) charakterystyki stref planistycznych, w tym ich profilu funkcjonalnego oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) sposobu obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych,
- 3) sposobu tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych,
- 4) sposobu przygotowania projektu planu ogólnego,
- 5) sposobu stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych,
- 6) sposobu dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego,
- 7) sposobu wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego

- **uwzględniając potrzeby kształtowania ład przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy**, możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych oraz zapewnienia czytelności danych zawartych w planie ogólnym oraz wypisie i wyrysie z tego planu.

Minister Rozwoju i Technologii, wydając *rozporządzenie ppog*, nie miał więc umocowania do ustalania odstępstw od reguł wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zabudową zagrodową. A w takim razie należy przyjąć zasadę, że z charakterystyki stref planistycznych nie może wynikać odstępstwo od tych reguł. To zaś prowadzi do wniosku, że w sytuacji gdy przekroczony został limit zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ dla funkcji zabudowy letniskowej, dla której wykluczono realizację funkcji mieszkaniowej. Jest to natomiast możliwe jeżeli w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla terenów ML, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Niewątpliwie najprostszy i najbardziej oczywisty wydaje się objęcie zabudowy letniskowej profilem funkcjonalnym SJ. Zabudowa mieszkaniowa w planie ogólnym podlega jednak ograniczeniom, wynikającym z art. 13d ust. 3 *upzp*, na co wskazano na wstępie. Przepisy ustawy ograniczają bowiem możliwość wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W tym miejscu warto podkreślić, że gmina, która nie przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania, nie ma ograniczeń (poza uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego, wymienionymi w art. 13b *upzp*) w przeznaczaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do *rozporządzenia ppog*. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, co wynika z § 2 ust. 2 tegoż rozporządzenia. W charakterystyce stref planistycznych planów ogólnych, w profilu podstawowym nie przewidziano funkcji zabudowy letniskowej. Możliwość zaplanowania takiej funkcji została jednak przewidziana w profilu dodatkowym dwóch stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ (przewidziany profil – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej) oraz w strefie zieleni i rekreacji – SN (teren usług sportu i rekreacji). Dają one możliwość zaplanowania w gminie takiego rodzaju zabudowy.

Nieco inna sytuacja będzie gdy przekroczony został limit wyznaczania terenów z funkcją mieszkaniową i gmina nie ma potrzeby uruchamiania takiej funkcji, a jednocześnie zamierza wyznaczyć (albo już przeznaczyła w planach miejscowych) tereny zabudowy letniskowej. W tej sytuacji nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ dla funkcji zabudowy letniskowej, dla której w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczono realizacji funkcji mieszkaniowej.

Na marginesie zauważyć można, iż uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych. Należy też zauważyć, że żaden przepis nie nakazuje dostosowywać planu miejscowego do planu ogólnego, jednakże, jeżeli plan miejscowy będzie nowelizowany, wtedy należy zapewnić jego zgodność z planem ogólnym.

II. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalona w charakterystyce stref planistycznych o symbolach: 111SJ, 5SU, 16SU, 17SU, 42SU, 45SU, 46SU, 52SU, 58SU, 59SU, 103SU, 104SU narusza zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 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 *rozporządzeniu ppog*. Przepis § 2 ust. 1 *rozporządzenia ppog* obliguje 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 § 2 ust. 3. Jak wynika z załącznika nr 1 do *rozporządzenia ppog* – 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.

Tymczasem w przedmiotowym *planie ogólnym* w charakterystyce stref planistycznych o symbolach:

1) **111SJ, 5SU, 16SU, 17SU, 42SU, 45SU, 46SU, 103SU**, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **15%**, a w obowiązujących planach miejscowych w granicach strefy:

- 111SJ, dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (A24MU) ustalono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- 5SU, dla terenów zabudowy usługowej (D4U i D5U) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- 16SU, 17SU, dla terenu zabudowy usługowej (A29U i A30U) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 42SU, dla terenu zabudowy usługowej (B6U) nie określono parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- 45SU, dla terenów zabudowy usługowej (I3U i I4U) nie określono parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- 46SU, dla terenu zabudowy usługowej (IIU) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,

- 103SU, dla terenów rolnych (I13R) nie przewiduje się realizacji zabudowy – w związku czym plan nie ustala dla tych terenów wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

2) **104SU** ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **20%**, a w obowiązującym planie miejscowym w granicach strefy dla terenu zabudowy lotniskowej (G3ML) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%, natomiast dla terenu lasów (G10ZL) nie przewiduje się realizacji zabudowy – w związku z czym plan nie ustala dla tych terenów wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) **52SU, 58SU, 59SU** ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **25%**, a w obowiązujących planach miejscowych w granicach strefy:

- 52SU, dla terenu zabudowy usługowej (C4U) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

- 58SU, dla terenów rolnych (A10R) nie przewiduje się realizacji zabudowy – w związku czym plan nie ustala dla tych terenów wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- 59SU, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A124MN) ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%, natomiast dla terenu zieleni urządzonej (ZP) ustalono minimalną powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu o symbolu ZP w ramach działki,

Zgodnie natomiast z załącznikiem nr 1 do *rozporządzenia ppog* dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%. Ustalenia obowiązujących planów miejscowych nie dały zatem możliwości obniżenia analizowanego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Przepis § 2 ust. 3 *rozporządzania ppog* wskazuje jednoznacznie, 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 to jednak poprzez przyjęcie najwyższej wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar takiej strefy.

Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce stref: **111SJ, 5SU, 16SU, 17SU, 42SU, 45SU, 46SU, 52SU, 58SU, 59SU, 103SU, 104SU** 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*. Przepis § 2 ust. 3 *rozporządzenia ppog* wskazuje jednoznacznie, 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*. Jednak można to uczynić tylko wtedy, gdy nie jest ona niższa niż najwyższa wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar takiej strefy.

III. W ustaleniach *planu ogólnego gminy Żarki* nie uwzględniono ochrony udokumentowanych złóż kopalin. Stanowi to 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: *pgig*), art. 72 ust. 1 i art. 125 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm., dalej: *upoś*) oraz art. 13b pkt 3 lit. h *upzp*.

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin. Przepis art. 72 ust. 1 *upoś*, wskazuje, że w ustaleniach planu ogólnego 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 (pkt 2). Kolejno w art. 125 ust. 1 i 2 *upoś* wskazano, że złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących, a zasady ochrony udokumentowanych złóż kopalin określają przepisy *upgig*. W myśl przepisów art. 95 ust. 1 i 2 *upgig* udokumentowane złoża kopalin, wody podziemne, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Określając ustalenia planów ogólnych uwzględnia się występowanie złóż oraz wody podziemne, kompleksy

podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania. Ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać:

- 1) rozstrzygnięcia wynikające z decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną albo dodatek do dokumentacji geologicznej 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,
- 2) rozstrzygnięcia wynikające z decyzji o uznaniu złoża kopaliny albo jego części za złożo strategiczne, jeżeli decyzja taka została wydana.

Ochrona złóż kopalin w planie ogólnym polega na tym, aby znajdowały się one w strefach planistycznych, które nie wykluczają ich przyszłej eksploatacji np. z uwagi na konieczność rozbiórki znajdujących się na niej budynków w przypadku zalegania złóż, których eksploatacja może być prowadzona powierzchniowo metodami odkrywkowymi (np.: węgla brunatnego, kopalin skalnych, piasków i żwirów, gliny, iłu). Każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie, natomiast można przyjąć, że strefa górnictwa (SG) oraz strefa otwarta (SO) wprowadzają zagospodarowanie powierzchni zgodne z racjonalnym wykorzystaniem złoża oraz kompleksowym wykorzystaniem kopalin, w tym kopalin towarzyszących zgodne z ochroną złóż. Natomiast w przypadku gdy gmina zamierza w miejscu występowania udokumentowanych złóż wyznaczyć inną strefę należy rozważyć, czy nie pozostaje to w sprzeczności z obowiązkiem ochrony tych złóż.

Analiza *planu ogólnego gminy Żarki* wykazała, iż na obszarze gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin surowców ilastych ceramiki budowlanej. W granicach złoża „Żarki” nr 3560 oraz „Żarki II” nr 2156 w *planie ogólnym* wyznaczono m.in. strefę gospodarczą 6SP i 7SP. We wskazanych strefach planistycznych, zgodnie z profilem podstawowym, można zrealizować m.in. teren produkcji, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, natomiast zgodnie z profilem dodatkowym – teren usług.

W ocenie Wojewody Śląskiego, Rada Miejska w Żarkach, dopuszczając w strefach 6SP i 7SP możliwość realizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, nadużyła swoich uprawnień do decydowania o sposobie zagospodarowania terenu, na którym znajdują się złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. Powyższe ustalenia umożliwiają bowiem powstanie trwałej zabudowy w granicach udokumentowanych złóż kopalin. Złoża te mogą być eksploatowane metoda odkrywkową, wymagającą zdjęcia nakładu, w związku z czym dopuszczenie do powstania trwałej zabudowy w obszarze złóż jest sprzeczne z zasadą ochrony złóż.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę obowiązujące obecnie (od dnia 1 stycznia 2024 r.) regulacje dotyczące ochrony złóż kopalin, wprowadzone ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 2029). W wyniku tej nowelizacji przepisy art. 95 *upgig*, zostały skonstruowane w sposób nakazujący uwzględnienie w planowaniu przestrzennym występowania złóż kopalin oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania. Z dyspozycji powyższego przepisu, a także zasad racjonalnego gospodarowania zasobami kopalin oraz ich kompleksowego wykorzystania, określonych w art. 125 ust. 1 *upoś*, wynika, iż ochrona złóż oznacza konieczność takiego kształtowania ustaleń planistycznych (zarówno planu miejscowego jak i planu ogólnego), aby nie uniemożliwić eksploatacji złoża w przyszłości. Nie oznacza to natomiast obowiązku dostosowania tych ustaleń do natychmiastowej eksploatacji złóż.

Rada Miejska w Żarkach, wskazanymi ustaleniami *planu ogólnego*, nadużyła swoich uprawnień wprowadzając ograniczenia w zakresie możliwości zagospodarowania udokumentowanego złoża kopalin. Gminie nie przysługuje niczym nieograniczone władztwo planistyczne na jej obszarze. Ustalając zasady zagospodarowania terenów, oprócz prawa własności, gmina musi także uwzględniać 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 przepisy. Zwrócić też należy uwagę na art. 1 ust. 2 *upzp*, który wymienia szereg przesłanek, jakie winny być wzięte pod rozwagę w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy wyborze rozwiązań planistycznych nadrzędną jest zasada zapewnienia ładu przestrzennego i zachowania zrównoważonego rozwoju, wynikająca z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 1a *upzp*.

Oceniając uregulowania zawarte w przedmiotowym *planie ogólnym* należy stwierdzić, iż Rada Miejska w Żarkach nie wypełniła obowiązku objęcia udokumentowanych złóż kopalin ochroną, o której mowa w art. 95 ust. 1 i 2 *upgig* oraz w art. 125 ust. 1 *upoś*.

IV. Naruszenie art. 13b pkt 5 *upzp* poprzez brak uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Zgodnie z art. 13b pkt 5 *upzp* ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

W *Planie ogólnym gminy Żarki* ustalenia umożliwiające wprowadzenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: **181SJ**, **173SJ** i fragment **31SJ** na terenach zieleni lub niezainwestowanych oraz strefy **187SJ** na terenach rolnych, nie uwzględniają rekomendacji i wniosków zawartych w *Audycie krajobrazowym województwa śląskiego*, określonych w karcie zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazów priorytetowych „Żarki” (ID 788). Powyższe znajduje dodatkowe potwierdzenie w negatywnej opinii Zarządu Województwa Śląskiego (załącznik do uchwały Nr 1102/167/VII/2026 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 28 maja 2026 r.).

Wyznaczając strefy oznaczone symbolami: 173SJ, 181SJ, 187SJ oraz fragment strefy 31SJ umożliwiono realizację zabudowy kubaturowej. Powyższe nie uwzględnia rekomendacji i wniosków dla krajobrazu priorytetowego „Żarki” (ID 788), określonych w rekomendacjach i wnioskach przeciwdziałającym zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych dla wyznaczonego, w audycie krajobrazowym województwa śląskiego (przyjętym uchwałą Nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego).

W rekomendacjach i wnioskach dla wyznaczonego krajobrazu priorytetowego Żarki” (ID 788) wskazano:

- w pkt 4: *Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.*

- w pkt 6: *Nierealizowanie nowej zabudowy poza obszarami zabudowanymi i terenami wyznaczonymi do zabudowy w obowiązujących w dniu uchwalenia audytu planach zagospodarowania przestrzennego,*

- w pkt 12: *Ochrona istniejącego układu zieleni, pielęgnacja oraz w miarę możliwości uzupełnianie,*

- w pkt 15: *Utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień wejścia w życie audytu.*

- w pkt 20: *Zachowanie osi widokowych oraz ich ochronę poprzez nieumieszczanie reklam oraz ujednolicenie stylistyczne sztyldów. Zaleca się zachowanie przedpola widokowego cennej panoramy Żarek poprzez pozostawienie terenu wolnego od zabudowy oraz wysokich zadrzewień oraz nieumieszczanie reklam wielkoformatowych (billboardów) wzdłuż drogi (ul. Ofiar Katynia) oraz reklam umieszczonych na zabytkowych stodołach.*

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: **181SJ**, **173SJ** i fragment strefy **31SJ** są terenami niezabudowanymi, a w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach tych nie wprowadzono możliwości zabudowy. Natomiast w strefie **187SJ** w planie miejscowym są to tereny rolne. Zgodnie natomiast z rekomendacjami i wnioskami przeciwdziałającym zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych dla wyznaczonego, w audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla ww. terenów wskazano m.in. nierealizowanie nowej zabudowy poza obszarami zabudowanymi i terenami wyznaczonymi do zabudowy w obowiązujących w dniu uchwalenia audytu planach zagospodarowania przestrzennego oraz ochronę istniejącego układu zieleni.

Zatem nie jest możliwe wprowadzania nowej zabudowy w ww. strefach.

V. Naruszenie trybu sporządzania planu ogólnego – konkretnie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b w związku z pkt 10 *upzp*.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia mają moc przepisów powszechnie obowiązujących. Tryb jego sporządzania i uchwalania został szczegółowo uregulowany w art. 13i *upzp*. W przepisie tym określono kolejno przebieg procesu sporządzania projektu planu ogólnego, wskazano właściwości organów w tym procesie, uczestników postępowania i ich uprawnienia. Zgodnie z art. 13 i ust. 3 pkt 10 *upzp* po konsultacjach społecznych - i wprowadzeniu zmian do projektu planu ogólnego wynikających z tych konsultacji – wójt, burmistrz prezydent miasta ponawia w niezbędnym zakresie czynności, o których

mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b. W szczególności, jak wskazano w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b, występuje o uzgodnienie projektu planu ogólnego z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń mogących:

- mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,
- mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,
- mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,
- znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000.

Tymczasem po konsultacjach społecznych do projektu *planu ogólnego Gminy Żarki*, w obszarze Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i jego otuliny, wprowadzono zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych. Zmiany te obejmowały wprowadzenie nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami: **237SJ, 238SJ, 239SJ, 240SJ, 241SJ, 242SJ, 243SJ**, strefy usług o symbolu **123SU**, strefy gospodarczej o symbolu **12SP** oraz stref otwartych oznaczonych symbolami **37SO, 38SO, 39SO, 40SO**, w których dopuszczono tereny elektrowni słonecznych. Projekt planu ogólnego po konsultacjach społecznych nie uzyskał uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach. W związku z powyższym doszło do naruszenia trybu sporządzania planu ogólnego określonego w art. 13i *upzp*.

Doprowadzając do zgodności planu ogólnego z przepisami prawa, gmina powinna ponowić procedurę sporządzania planu ogólnego i dokonać czynności związanych z uzgodnieniem przynajmniej w zakresie wprowadzonych zmian. Zaniechanie powyższych czynności spowodowało naruszenie trybu sporządzania planu ogólnego – konkretnie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b w związku z pkt 10 *upzp*.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Miejskiej w Żarkach Nr XXIX/176/2026 z dnia 27 sierpnia 2026 r. w *sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Żarki*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczy przepisy dotyczące zasad i trybu 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 natomiast 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.

Podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości stanowi również naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, polegające na wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z naruszeniem art. 13d ust. 1 i 3 *upzp*. Naruszenie tych przepisów nie może być traktowane wyłącznie jako uchybienie dotyczące granic pojedynczych stref planistycznych. Przepisy te określają bowiem zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych, w sposób powiązany z ogólnym bilansem terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w całej gminie. Prawdliwość wyznaczenia tych stref nie może być oceniana wyłącznie w odniesieniu do ich lokalnego położenia, w oderwaniu od zasad kształtowania struktury stref mieszkaniowych na obszarze całej gminy. Wyznaczenie tych stref z naruszeniem art. 13d ust. 1 i 3 *upzp* oznacza zatem nie tylko wadliwość ich granic, lecz także wadliwe zastosowanie ustawowego mechanizmu kształtowania struktury stref mieszkaniowych w planie ogólnym. W ocenie organu nadzoru usunięcie tych stref planistycznych wymagałoby ingerencji w konstrukcję planu ogólnego w zakresie przyjętej struktury stref mieszkaniowych oraz wynikającego z niej bilansu chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

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.