



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 października 2026 r.

Poz. 5918

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 02.10.2026 08:18:51



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.125.2026 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 28 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 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 XXVI.158.2026 Rady Gminy Przystajń z dnia 24 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Przystajń.

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 24 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Przystajń podjęła uchwałę Nr XXVI.158.2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Przystajń.

Stosownie do przepisu art. 13 k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp) w dniu 28 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Przystajń przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXVI.158.2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r., a w dniu 2 września 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 23 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) i stosownie do art. 13a ust. 4 upzp, zawiera ustalenia obligatoryjne: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, a także fakultatywne – obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem podział obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w 13c ust. 2 upzp. Podział obszaru gminy możliwy jest więc na następujące strefy: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarzy (SC), strefę górnictwa (SG), strefę otwartą (SO), strefę komunikacyjną (SK). Natomiast drugim koniecznym elementem planu jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych. Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1775, 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).

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 została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego gminy w następującym zakresie.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast przepisy art. 13d upzp określają zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

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.

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.

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, to jest uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Przystajń wynika, że chłonność terenów niezabudowanych w gminie Przystajń dla stref z funkcjami mieszkaniowymi (SW, SJ, SZ) wynosi 6706 mieszkańców, co przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

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

Z analizy wyznaczonych w planie ogólnym stref wynika, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: **48SJ, 53SJ, 54SJ, 55SJ, 57SJ, 58SJ, 60SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ,**

65SJ, 66SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 78SJ, 82SJ, 61SJ, 36SJ, 76SJ nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

Gmina, w złożonych wyjaśnieniach, w odniesieniu do stref 48SJ, 54SJ, 55SJ, 57SJ, 58SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 72SJ, 82SJ i 61SJ, wskazuje, że *zakwestionowane fragmenty obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej albo pozostają bezpośrednio związane z istniejącymi siedliskami i zespołami zabudowy. W przypadkach, w których granica strefy obejmuje niewielki fragment terenu niezabudowanego, nie prowadzi to do wykreowania nowego, samodzielnego obszaru rozwoju zabudowy, lecz stanowi przestrzenne uporządkowanie granicy strefy w obrębie istniejącego zespołu osadniczego. (...) zakwestionowane fragmenty pozostają elementem faktycznie ukształtowanych struktur zabudowy, w tym z istniejącymi budynkami określonymi jako budynki mieszkalne. Sam fakt ewentualnego przekroczenia przez granicę strefy granicy działki ewidencyjnej, na której znajduje się budynek mieszkalny, nie oznacza zatem automatycznie wyjścia poza obszar istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Uwzględnienie powyższych stref w planie ogólnym, poza ustawowym obowiązkiem organu, stanowi odpowiedź na postulaty mieszkańców przedmiotowych budynków, którzy, w związku z niewskazaniem tych terenów jako budowlanych w obowiązującym planie miejscowym, pozbawieni zostali praw do realizacji jakichkolwiek inwestycji budowlanych, a przede wszystkim elementów uzupełniających istniejącą zabudowę mieszkaniową w siedlisku, np. budowa zbiornika bezodpływowego na ścieki, przydomowej oczyszczalni ścieków, budynków garażowych czy gospodarczych itp. wymagających zgłoszenia zamiaru budowy we właściwym organie.*

W przypadku stref 36SJ, 53SJ, 58SJ i 76SJ *zakwestionowane fragmenty obejmują w szczególności nieruchomości położone pomiędzy istniejącymi skupiskami zabudowy, w obrębie istniejących siedlisk albo bezpośrednio do nich przylegające. Włączenie tych fragmentów do stref SJ wynikało z dążenia do zachowania ciągłości i racjonalnego domknięcia struktury przestrzennej, a nie z zamiaru wyznaczenia nowych, autonomicznych kierunków ekspansji zabudowy mieszkaniowej. Zarzut naruszenia art. 13d ust. 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został oparty na nadmiernie zawężającej wykładni pojęcia „obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej”, a w konsekwencji na błędnym założeniu, że warunkiem dopuszczalności objęcia danego terenu strefą planistyczną przewidującą funkcję mieszkaniową jest albo objęcie tego terenu obszarem uzupełnienia zabudowy, albo przeznaczenie go w obowiązującym planie miejscowym pod funkcję mieszkaniową. Takiego warunku art. 13d ust. 1 upzp nie ustanawia. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm., dalej: „upzp”), strefy planistyczne SW, SJ i SZ wyznacza się w pierwszej kolejności na trzech kategoriach obszarów: terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Są to przesłanki alternatywne. W konsekwencji, brak objęcia określonego fragmentu OUZ albo brak przeznaczenia mieszkaniowego w obowiązującym planie miejscowym nie przesądza jeszcze o niedopuszczalności objęcia go strefą SJ, jeżeli teren stanowi obszar z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.*

Wojewoda przyjął do wiadomości wyjaśnienia gminy, jednak nie może ich uwzględnić, ponieważ z analizy przeprowadzonej przez organ nadzoru wynika, że:

- strefy **36SJ, 48SJ, 57SJ, 82SJ i 61SJ** stanowią w części lub w całości tereny niezabudowane, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XLIV.372.2018 Rady Gminy Przystajń z dnia 5 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 7073 – dalej: MPZP) symbolem R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- strefa **76SJ** – stanowi w części teren niezabudowany, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolem RB – tereny rolne;
- strefy **54SJ, 55SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ** stanowią tereny zabudowane, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, oznaczone w MPZP symbolem RB – tereny rolne, będące gruntami rolnymi zabudowanymi (Br);
- strefy **60SJ, 64SJ, 65SJ** stanowią tereny zabudowane, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, oznaczone w MPZP symbolem R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, będące gruntami rolnymi zabudowanymi;
- strefa **58SJ** stanowi teren zabudowany, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolem ZLp – tereny lasów państwowych, będący gruntem rolnym zabudowanym (Br);

- strefa **63SJ** stanowi teren zabudowany, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolami ZL – tereny lasów i RB – tereny rolne, w ewidencji gruntów i budynków oznaczone jako grunty rolne zabudowane (Br), lasy (Ls) i drogi (dr);
- strefa **66SJ** stanowi teren zabudowany, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolem RB – tereny rolne, w ewidencji gruntów i budynków oznaczone jako grunty rolne zabudowane (Br), grunty orne (R) i pastwiska trwałe (Ps);
- strefa **78SJ** stanowi teren zabudowany, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolem R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w ewidencji gruntów i budynków oznaczone jako, grunty orne (R) i pastwiska trwałe (Ps);
- strefa **53SJ** stanowi w części teren niezabudowany, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, oznaczony w MPZP symbolem UT – tereny usług turystyki.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego nie dopuszczają możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie UT, jednocześnie wskazując, że:

- dla terenu R: *dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg (§ 13 ust. 31 pkt 2 lit. b MPZP)*
- dla terenu RB: *przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa dla właścicieli gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Przystajń (§ 13 ust. 32 pkt 2 MPZP)*
- dla terenu ZL i ZLp: *wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych (§ 13 ust. 36 pkt 2 lit b i ust. 37 pkt 2 lit. b MPZP).*

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że istniejące zagospodarowanie kwestionowanych terenów (strefy **54SJ, 55SJ, 58SJ, 60SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 78SJ**) oraz rzeczywisty sposób użytkowania terenu nie może być wskazywane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków są to grunty rolne (Br, R, Ps), w związku z tym nieliczną istniejącą zabudowę mieszkaniową należy traktować jako zagrodową.

Terenu zabudowy zagrodowej nie można rozpatrywać na równi z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyjaśnić bowiem trzeba, że każda strefa funkcjonalna ma dwa zestawy dopuszczalnych przeznaczeń terenu:

Profil podstawowy — obowiązkowy. Gmina musi dopuścić wymienione w nim przeznaczenia w każdej wyznaczonej przez siebie strefie danego typu.

Profil dodatkowy — fakultatywny. Rada gminy może go włączyć w całości, w części albo wcale. Nie może natomiast wpisać do niego funkcji, której rozporządzenie dla tej strefy nie przewiduje.

Drugą kwestią jest odrębność profili funkcjonalnych – obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne (art. 13c ust. 1 upzp), co oznacza, że profili tych nie można ze sobą łączyć ani wybiórczo mieszać. Strefa SJ oraz strefa SZ to dwie zupełnie inne podkategorie stref planistycznych o odmiennych profilach podstawowych i dodatkowych. Profil strefy SJ skupia się na budownictwie jednorodzinne. Z kolei strefa SZ dedykowana jest specyficznej strukturze wiejskiej i działalności rolniczej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna należy do profilu podstawowego wyłącznie w strefie SJ. W strefie SW gmina może ją dopuścić w profilu dodatkowym. W strefie SZ dom powstaje jako zabudowa zagrodowa, czyli w ramach gospodarstwa rolnego. Żadna z pozostałych stref planistycznych, zabudowy zagrodowej nie przewiduje ani w profilu podstawowym ani dodatkowym. Jeżeli więc gmina – przy przekroczonym wskaźniku chłonności – zamierza, wykorzystując normę wynikającą z art. 13d ust. 1 upzp, przenieść przeznaczenie z obowiązujących planów miejscowych do planu ogólnego, to powinna wziąć pod uwagę, że zabudowa zagrodowa została dopuszczona wyłącznie w *strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o oznaczeniu SZ*.

Prowadzi to do wniosku, że Gmina nie ma możliwości wyznaczenia strefy planistycznej SJ na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod tereny zabudowy zagrodowej lub na terenie, na którym zlokalizowana jest zabudowa (w tym budynek mieszkalny) na gruntach rolnych (w przypadku gdy teren ten nie jest zlokalizowany w granicach OUZ), jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk

w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) przez zabudowę zagrodową rozumie się budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Podobna definicja została wskazana § 3 pkt 3, obowiązującego w dniu podjęcia uchwały, 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, z 2023 r., poz. 2442 oraz z 2024 r., poz. 726), gdzie przez zabudowę zagrodową rozumie się w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Zabudowa zagrodowa musi zatem pełnić jednocześnie funkcję mieszkaniową oraz produkcyjno-gospodarczą (miejsce zamieszkania i pracy rolnika). Takie stanowisko potwierdza także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2008 r. (Wyrok NSA z 4.12.2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263.), gdzie wskazano, że pojęcie zabudowy zagrodowej należy zdefiniować jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza.

Z kolei strefy planistyczne **36SJ, 48SJ, 54SJ, 57SJ, 61SJ, 76SJ i 82SJ** zostały wyznaczone w części lub w całości na terenach niezabudowanych, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, dla których ustalenia planu miejscowego nie dopuszczają lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowi to bezsprzecznie naruszenie art. 13d pkt 1 upzp.

W odniesieniu do pozostałych stref, którym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, zarzucono naruszenie art. 13d pkt 1 upzp, organ nadzoru przyjął wyjaśnienie Gminy i odstąpił w tym zakresie od zarzutu naruszenia prawa.

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. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Rady Gminy Przystajń Nr XXVI.158.2026 z dnia 24 sierpnia 2026 r. w sprawie *uchwalenia planu ogólnego gminy Przystajń*, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. 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 nie dotyczą wszystkich stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części. Stwierdzenie nieważności jedynie wybranych ustaleń planu ogólnego doprowadziłoby do sytuacji, w której w obrocie prawnym pozostanie akt, którego konstrukcja nie odpowiada ustawowym zasadom sporządzania planu ogólnego dla całego obszaru gminy.

Podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości stanowi również naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, polegające na wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową zagrodową 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 Gminy Przystajń 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 Przystajń.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapala

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

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