



## WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.41.2026

Katowice, dnia 3 czerwca 2026 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXV/172/2026 Rady Gminy Chybie z dnia 28 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chybie.

#### **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 28 kwietnia 2026 r. Rada Gminy Chybie podjęła uchwałę Nr XXV/172/2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chybie.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp) w dniu 4 maja 2026 r. Rada Gminy Chybie przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXV/172/2026 z dnia 28 kwietnia 2026 r., a w dniu 5 maja 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 26 maja 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 wyrysów (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, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

1. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 rozporządzenia, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku wskazanego w przepisie § 2 ust. 3. 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, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy handlu wielkopowierzchniowego, strefy produkcji rolniczej, strefy cmentarzy;

- 20% – dla strefy gospodarczej oraz strefy infrastrukturalnej;
- 50% – dla strefy zieleni i rekreacji.

Natomiast dopuszczony w § 2 ust. 3 rozporządzenia 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.*

W charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach 3SW, 2SJ, 5SJ, 8SJ, 3SU, 12SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, w charakterystykach stref planistycznych o oznaczeniach 4SU, 17SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%, a w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 8SP ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia ppog dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%. Natomiast dla strefy gospodarczej na poziomie 20%.

Obszary wymienionych powyżej stref planistycznych objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, wyznaczone zostały jednak w części na terenach, dla których, ustalona w poszczególnych planach, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest większa niż wskazana w charakterystyce tej strefy planistycznej. Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach 3SW, 2SJ, 5SJ, 8SJ, 3SU, 4SU, 12SU, 17SU, 8SP, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wynikająca z załącznika nr 1 do rozporządzenia, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 upzp oraz § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia ppog.

W złożonych wyjaśnieniach gmina wskazała, że:

— w odniesieniu do strefy planistycznej 3SW - w toku sporządzania planu ogólnego dla strefy 3SW przyjęto parametry odbiegające od wskazanych powyżej ustaleń, co wynika z omyłkowego odwrócenia wartości wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej na etapie opracowania charakterystyki strefy planistycznej. Powyższe ma charakter błędu parametrycznego i nie wpływa na sam sposób wyznaczenia strefy planistycznej ani na przyjęte kierunki polityki przestrzennej gminy. Zdaniem gminy błędem parametrycznym jest także rozbieżność pomiędzy parametrami określonymi w planie ogólnym a parametrami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy planistycznej 5SJ. Dodatkowo strefa ta obejmuje niewielki, już zainwestowany fragment nieruchomości, odpowiadający istniejącemu zagospodarowaniu i niepowodujący zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

— dla terenów stanowiących podstawę wyznaczenia strefy planistycznej 2SJ obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania, w tym zróżnicowane wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z § 24 ust. 3 pkt 9 uchwały Nr XVIII/125/2012 Rady Gminy Chybie z dnia 3 lipca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2012 r. poz. 3258) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej A1MU–A9MU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, natomiast bardziej restrykcyjne parametry odnoszą się wyłącznie do określonych rodzajów zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w ramach tych terenów. Jednocześnie dla terenów usługowych, w tym A18U, zgodnie z § 30 ust. 2 pkt 8 ww. uchwały ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%. W ocenie Gminy § 2 ust. 3 rozporządzenia ppog należy interpretować z uwzględnieniem charakteru oraz funkcji planu ogólnego jako aktu o charakterze strategicznym i generalnym, operującego strefami planistycznymi obejmującymi obszary o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej i parametrycznej. Plan ogólny nie stanowi prostego odwzorowania ustaleń terenów elementarnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz dokonuje agregacji i generalizacji istniejącej struktury przestrzennej na potrzeby wyznaczenia stref planistycznych. W konsekwencji przyjęte dla strefy 2SJ parametry należy odnosić do dominującego charakteru funkcjonalnego całej strefy planistycznej, a nie do pojedynczych parametrów odnoszących się do wybranych form zabudowy lub fragmentów terenów objętych obowiązującym planem miejscowym. Wyjaśniono, że przyjęte w planie ogólnym parametry strefy 8SJ odbiegają od parametrów określonych w obowiązującym planie miejscowym, co wynika z przyjęcia uogólnionych parametrów na etapie sporządzania charakterystyki stref planistycznych i ma charakter parametryczny. Strefa ta obejmuje istniejący, zainwestowany pas zabudowy zlokalizowany wzdłuż układu komunikacyjnego i stanowi obszar o wspólnym charakterze funkcjonalnym oraz przestrzennym. Uogólnienie parametrów nastąpiło także dla strefy planistycznej 12 SU.

- strefa planistyczna 3SU została wyznaczona na podstawie terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami A3U, A4U oraz A5U. Wskazano, że dla terenów A3U, zgodnie z § 25 ust. 2 pkt 3 uchwały Nr XVIII/125/2012 Rady Gminy Chybie z dnia 3 lipca 2012 r., ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 20% powierzchni terenu, przy czym w przypadku realizacji budowli sportowych i rekreacyjnych dopuszczono możliwość zmniejszenia tego wskaźnika do 5%. Jednocześnie dla terenów A4U oraz A5U, zgodnie z § 29 ust. 2 pkt 4 ww. uchwały, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 5% powierzchni terenu lub działki budowlanej. Przyjęte w planie ogólnym parametry strefy 3SU, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, odpowiadają zatem najwyższym parametrom wynikającym z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących podstawę wyznaczenia strefy planistycznej. W konsekwencji ustalenia planu ogólnego w zakresie strefy 3SU pozostają zgodne z § 2 ust. 3 rozporządzenia ppog.

Wojewoda przyjął do wiadomości wyjaśnienia gminy jednak ich nie podziela.

Nie sposób zgodzić się z oceną Gminy, dotyczącą § 2 ust. 3 rozporządzenia ppog, która wskazuje, że *należy interpretować z uwzględnieniem charakteru oraz funkcji planu ogólnego jako aktu o charakterze strategicznym i generalnym, operującego strefami planistycznymi obejmującymi obszary o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej i parametrycznej.* Gmina podnosi także, że parametry powinny być odnoszone do dominującego charakteru funkcjonalnego całej strefy planistycznej, a nie do pojedynczych parametrów odnoszących się do wybranych form zabudowy lub fragmentów terenów objętych obowiązującym planem miejscowym.

Przepisy prawa są jednak w tej kwestii jednoznaczne. § 2 ust. 3 rozporządzenia ppog wskazuje, 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.*

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." (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. Oznacza to, że - w przeciwieństwie do tego co sugeruje Gmina - parametry nie mogą być odnoszone do dominującego charakteru funkcjonalnego całej strefy planistycznej

Niedopuszczalne jest także traktowanie nieprawidłowo ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako błędu parametrycznego. Co prawda ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie wpływa na *wyznaczenie strefy planistycznej ani na przyjęte kierunki polityki przestrzennej gminy*, stanowi jednak podstawę do uchwalenia ewentualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jego zgodność z ustaleniami planu ogólnego gminy wynika z art. 20 ust. 1 upzp. Natomiast art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. a tiret pierwsze tej ustawy wprost wskazuje, że przez tą zgodność rozumie się sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

W odniesieniu do strefy planistycznej 3SU, przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że została ona wyznaczona nie tylko na terenach: A3U, A4U oraz A5U (jak wskazała Gmina), ale także częściowo na terenie oznaczonym symbolem A31 MNU (na podstawie uchwały Nr XVIII/125/2012 Rady Gminy Chybie z dnia 3 lipca 2012 r.). Natomiast zgodnie z § 21 ust. 3 pkt 8 tej uchwały powierzchnia biologicznie czynna wynosi - *co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działek budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 4, dla których powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni*.

Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce ww. stref planistycznych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wynikająca z *rozporządzenia ppog*, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 upzp oraz § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia ppog.

2. Zgodnie z art. 13b pkt 7 upzp ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast 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 Chybie wynika, że procent chłonności terenów niezabudowanych, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w stosunku do zapotrzebowania wynosi 499%.

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 jednorodziną o symbolach 63SJ, 98SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu 2SW nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

W złożonych wyjaśnieniach Gmina poinformowała, że strefa planistyczna 63SJ została wyznaczona w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz obowiązujące ustalenia planistyczne. Wskazano, że *w wyniku nadmiernej generalizacji na etapie wyznaczania stref planistycznych do strefy 63SJ włączono również obszar oznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem D9R o powierzchni około 1,81 ha.* Jednocześnie dla wskazanego obszaru nie dokonano odpowiedniego poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, co skutkuje częściową niespójnością pomiędzy zasięgiem strefy planistycznej a granicami obszaru uzupełnienia zabudowy. Wskazano jednak, że przeprowadzona analiza przestrzenna wykazuje możliwość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dla przedmiotowego terenu *z uwagi na jego powiązanie funkcjonalne i przestrzenne z istniejącym pasmem zabudowy oraz układem komunikacyjnym.* W ocenie Gminy teren ten spełnia przesłanki do objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczenia strefy SJ w ramach korekty granic OUZ, a rozbieżność ta ma charakter punktowy. Strefy planistyczne 98SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ oraz 105SJ zostały wyznaczone na terenach oznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolami odpowiednio: E11RM, D4RM, C9RM, E15RM, A12RM, A3RM oraz D5RM, tj. terenach zabudowy zagrodowej i są to *tereny*

*istniejącego zainwestowania*, które zostały uwzględnione w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonym na potrzeby planu ogólnego. *Wyznaczenie stref SJ dla wskazanych terenów stanowiło zmianę funkcjonalną polegającą na odejściu od funkcji zabudowy zagrodowej na rzecz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, odpowiadającej faktycznemu sposobowi zagospodarowania oraz charakterowi istniejącej zabudowy.* Strefa planistyczna 2SW została wyznaczona na podstawie terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami C5U oraz C6U, które obejmują obszar dawnej Cukrowni i Rafinerii Chybie, wskazany jako obszar wymagający przekształceń lub rekultywacji w celu przywrócenia lub nadania gruntom przemysłowym wartości użytkowych oraz wykorzystania pod zabudowę produkcyjną i usługową. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje możliwość zmian sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zmian sposobu użytkowania obiektów oraz dalszych przekształceń funkcjonalnych terenów przemysłowych. Wyznaczenie strefy 2SW stanowiło zatem kontynuację przyjętego wcześniej kierunku przekształceń funkcjonalnych i rewitalizacji terenów przemysłowych. Dla przedmiotowego obszaru nie dokonano poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Ewentualne doprecyzowanie funkcji i sposobu zagospodarowania terenu pozostawiono do rozstrzygnięcia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ nadzoru również w tym zakresie nie podziela wyjaśnień Gminy.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem D9R, nawet jeśli analiza przestrzenna wykazała możliwość takiego wyznaczenia, nie może być traktowane jako omyłka i nie można postępować w taki sposób jakby taki obszar był jednak wyznaczony. W tym przypadku nie było zatem możliwości wyznaczenia na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem D9R strefy SJ.

Wskazać także należy, że istniejące zagospodarowanie kwestionowanych terenów (strefy 98SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 105SJ) oraz rzeczywisty sposób użytkowania terenu nie może być wskazywane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków są to użytki rolne (RIVb, RV, PsIV), w związku z tym istniejącą zabudowę mieszkaniową należy traktować jako zagrodową. Wyjątek stanowi strefa 102 SJ, gdzie zlokalizowany budynek nie jest zlokalizowany na użytku rolnym, jednak pozostała część tej strefy stanowi niezabudowaną działkę rolną, w związku z czym została ona wyznaczona w sposób nieprawidłowy.

Po analizie wyjaśnień złożonych w trakcie postępowania nadzorczego oraz analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania stwierdzić należy, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną o symbolach 63SJ, 98SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu 2SW – nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. W strefach tych umożliwiono realizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Jak wynika z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ww. strefami SJ i strefą SW objęto obszary, dla których w planach miejscowych nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnnej i nie istnieje na tych terenach zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna czy wielorodzinnna.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, 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 Chybie Nr XXV/172/2026 z dnia 28 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chybie, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczy przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. 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 13a ust. 1 upzp, pomimo, że podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały jedynie w części.

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

**z up. Wojewody Śląskiego**  
Bożena Goldamer-Kapała  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

**Otrzymuje:**

Rada Gminy Chybie

**Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej**

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