Elektronicznie podpisany przez:
Bożena Agata Goldamer-Kapała
dnia 16 września 2026 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.101.2026 Katowice, dnia 16 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/459/2026 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 12 sierpnia 2026 r. *w sprawie planu ogólnego miasta Czeladź*.

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 12 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Czeladzi podjęła uchwałę Nr XXXI/459/2026 *w sprawie planu ogólnego miasta Czeladź*.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i poz. 912; dalej: *upzp*) w dniu 17 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Czeladzi przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 12 sierpnia 2026 r. Nr XXXI/459/2026, a w dniu 18 sierpnia 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 4 września 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Gmina skorzystała z przysługującego uprawnienia i w piśmie znak: BK-RF.6720.4.2024 z dnia 10 września 2026 r. złożyła wyjaśnienia.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 13a ust. 1 *upzp* plan ogólny gminy uchwalany jest dla obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane 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 r., poz. 2758; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767, dalej: *r.p.p.o.g.*) – 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 *r.p.p.o.g*.

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 i 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 *r.p.p.o.g.*

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XXXI/459/2026 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 12 sierpnia 2026 r. *w sprawie planu ogólnego miasta Czeladź* została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: **4SJ**, **25SJ**, **52SJ**, **60SJ**, **67SJ**, **68SJ** oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniach: **13SW**, **21SW**, **31SW**, **44SW**, **55SW** wyznaczone zostały w *planie ogólnym miasta Czeladź* w sposób naruszający zasady wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową określone w art. 13d ust. 1 i 3 *upzp*.

Ustalenia planu ogólnego należy określać uwzględniając szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wskazanych w art. 13b *upzp*, do których należy między innymi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (pkt 7). Natomiast w art. 13d ust. 1 -3 *upzp* wskazane zostały szczególne zasady dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, zgodnie z którymi:

1. Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, 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.

Załącznikiem do uchwały Nr XXXI/459/2026 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 12 sierpnia 2026 r. *w sprawie planu ogólnego miasta Czeladź* jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane zawierające lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W *planie ogólnym miasta Czeladź* nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co potwierdza również część tekstowa i graficzna dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania sporządzonego na podstawie art. 13h *upzp* pt.: *Plan ogólny miasta Czeladź – uzasadnienie* (dalej: *Uzasadnienie*). Z rozdziału 2 *Uzasadnienia – Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3* wynika, iż: *Obszar miasta Czeladź jest w znacznym stopniu pokryty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd podstawową przesłanką determinującą wyznaczenie danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych jak też przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.* Ponadto *Uzasadnienie* zawiera również stwierdzanie, że: *przesłanką do wyznaczenia stref planistycznych dla terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennymi był głównie stan istniejący i zasada wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 13d ust 1.* Natomiast z, zawartych w rozdziale 4 *Uzasadnienia,* szacunków dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności stref wielofunkcyjnych (pkt. 25) wynika, że obliczona chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych wynosi 16 397 osób, w związku z czym jest znacznie większa od wyliczonej wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Czeladzi, która wynosi 3 171 osób. Obliczona suma chłonności stanowi 517 % zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, co przekracza limit chłonności (130%) określony w art. 13d ust. 3 *upzp*. Wobec powyższego, stosownie do zasady wyrażonej w art. 13d ust. 3 *upzp* Gmina sporządzając plan ogólny nie mogła wyznaczyć stref wielofunkcyjnych 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*. Natomiast z analizy wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych wynika, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: **4SJ**, **25SJ**, **52SJ**, **60SJ**, **67SJ**, **68SJ** oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniach: **13SW**, **21SW**, **31SW**, **44SW**, **55SW** obejmują tereny, które nie spełniają przesłanek położenia w obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 *upzp*.

Weryfikując przyjęte przez Gminę ustalenia w tym zakresie, organ nadzoru wykorzystał ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Czeladź oraz ortofotomapy pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępnione przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w *Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej* pod adresem: *https://www.geoportal.gov.pl* (aktualność na dzień 3 kwietnia 2025 r.) i dane ewidencji gruntów i budynków (dalej: *egib*) udostępnione przez Starostę Będzińskiego w *Ewidencji Zbiorów i Usług Danych Przestrzennych* prowadzonej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii pod adresem: *https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp* (dostęp: 4 września 2026 r., dalej: *dane ewidencji gruntów i budynków*).

Analiza *planu ogólnego miasta Czeladź* prowadzi do wniosku, że strefa **52SJ** obejmuje między innymi obszar, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Borzecha i Józefów”* (uchwała Nr LXI/1022/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2009 r.) został oznaczony symbolem 3Z i przeznaczony pod *teren zieleni nieurządzonej* (§ 12 uchwały). Obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto, wyżej wskazany teren nie znajduje się w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nim zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Strefa **4SJ** obejmuje między innymi obszary, które w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu w rejonie ulic: Będzińskiej, Staszica, 1 Maja, Katowickiej, Borowej, drogi KDG oznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, nasypu kolejowego* (uchwała Nr XVII/193/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 listopada 2019 r.) zostały oznaczone symbolami: 4U – obszar przeznaczony pod *tereny zabudowy usługowej* (§ 22 uchwały) oraz 1ZI – obszar przeznaczony pod *teren zieleni nieurządzonej* (§ 31 uchwały).

Strefa **67SJ** obejmuje między innymi obszary, które ww. planie miejscowym zostały oznaczone symbolami: 4ZI, 5ZI i przeznaczone są pod *tereny zieleni nieurządzonej* (§ 31 uchwały) oraz 8ZP – przeznaczony pod *teren zieleni urządzonej* (§ 27 uchwały).

Strefa **68SJ** obejmuje między innymi obszar, który ww. planie miejscowym został oznaczony symbolem: 1UZ i przeznaczony pod *teren zabudowy usług pomocy społecznej* (§ 25 uchwały).

Obowiązujące plany miejscowe nie umożliwiają na tych terenach realizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto, wyżej wskazane tereny (tereny 4U i 1ZI) lub ich znaczne części (w granicach terenów 4ZI, 5ZI, 8ZP, 1UZ) nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nich zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Strefa **31SW** obejmuje między innymi obszary, które w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Nowa Kolonia Saturn”* (uchwała Nr LXX/1213/2010 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 czerwca 2010 r.) zostały oznaczone symbolami: 1.Z, 2.Z, 3.Z – przeznaczone pod *tereny zieleni urządzonej* (§ 47 uchwały) oraz 4.KG – przeznaczony pod *teren zespołów garażowych* (§ 58 uchwały).

Strefa **25SJ** obejmuje między innymi obszar, który ww. planie miejscowym został oznaczony symbolem 7.U i przeznaczony pod *teren zabudowy usługowej* (§ 42 uchwały).

Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tych terenach realizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto wyżej wskazane tereny (teren 3.Z) lub ich znaczne części (w granicach terenów 1.Z, 2.Z, 4.KG, 7.U) nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nich zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Ponadto strefa 25SJ obejmuje również obszar, który w części nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zarazem znajduje się poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy, a także jest pozbawiony zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Strefa **60SJ** obejmuje w części obszar, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowicką, Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie* (uchwała Nr XX/247/2020 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 lutego 2020 r.) został oznaczony symbolem 3ZN i przeznaczony pod *teren zieleni nieurządzonej* (§ 21 uchwały). Obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej. Na tym terenie nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nim zabudowa mieszkaniowa.

Strefa **13SW** obejmuje między innymi obszar, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski* (uchwała Nr LVII/713/2022 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 września 2022 r.) zostały oznaczony symbolem 10ZP i przeznaczony pod *teren zieleni urządzonej* (§ 11 ust. 15 uchwały). Obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej. Natomiast znaczna część tego terenu nie jest położona w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, a zarazem nie występuje w tej części terenu istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

Strefa **21SW** obejmuje między innymi obszary, które w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ul. Wiejską, ul. Nowopogońską, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Sosnowiec, drogą KDG oznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Czeladź* (uchwała Nr XVI/183/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 23 października 2019 r.) zostały oznaczone symbolami: S5.9U – przeznaczony pod *teren zabudowy usługowej* (§ 16 ust. 5 uchwały) oraz S5.7KG – przeznaczony pod *teren garaży* (§ 16 ust. 12 uchwały).

Strefa **55SW** obejmuje między innymi obszary, które ww. planie miejscowym zostały oznaczone symbolami S5.18ZP i S5.21ZP i przeznaczone pod *tereny zieleni urządzonej* (§ 16 ust. 14 uchwały).

Obowiązujący plan miejscowy nie umożliwia na tych terenach realizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto wyżej wskazane tereny (tereny S5.9U, S5.18ZP i S5.21ZP) lub ich znaczne części (w granicach terenu S5.7KG) nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nich zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Strefa **44SW** obejmuje w części obszar, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Będzińską, Grodziecką, nasypem kolejowym, granicą administracyjną z miastem Będzin* (uchwała Nr V/53/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 lutego 2019 r.) został oznaczony symbolem 2U i przeznaczony pod *teren zabudowy usługowej* (§ 19 uchwały). Obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza na tym terenie realizacji funkcji mieszkaniowej. Na tym terenie

nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, a jednocześnie nie występuje na nim zabudowa mieszkaniowa.

Gmina w piśmie z dnia 10 września 2026 r. (znak: BK-RF.6720.4.2024) wyjaśniła, że: *wyznaczając strefy wielofunkcyjne (z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodzinną) kierowano się zasadą polifunkcyjności terenów.* Na poparcie przyjętych założeń Gmina wskazała, iż zgodnie z tezami zawartymi w uzasadnieniu do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r., poz. 1824 oraz z 2025 r., poz. 527, 1543, 1668) założeniem planu ogólnego nie jest przeniesienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, a tworzenie stref uwzględniających również funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zgodnie z rzeczywistym sposobem funkcjonowania struktury przestrzennej miasta. Z uwagi na ogólny, mniej szczegółowy charakter planu ogólnego objęcie zwartej struktury przestrzennej jedną strefą planistyczną stanowi rozwiązanie uzasadnione i celowe. Jednocześnie Gmina stwierdziła, że w przedmiotowym planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co wynikało z przekroczenia ustalonego bilansu.

Wojewoda przyjął te wyjaśnienia lecz nie podziela argumentacji Gminy. Należy zwrócić uwagę, iż przepis art. 13d ust. 1 *upzp* jednoznacznie wyszczególnia luki w zabudowie i kategorycznie wyklucza możliwość ich przeniesienia jako obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej do stref wielofunkcyjnych. W ocenie organu nadzoru można wyznaczyć strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielorodzinną (SW) włączając w ich granice wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych tereny usług, tereny zieleni czy też parkingów lub garaży, ale zgodnie z przepisami *upzp*. W kontekście przepisów 13d ust. 1 *upzp* nastąpić to może gdy Gmina jest uprawniona do wyznaczenia nowych obszarów dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (jeżeli na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 *upzp* suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie). W przeciwnym przypadku właściwe rozwiązanie stanowi wyznaczenie na tego rodzaju terenach obszaru uzupełnienia zabudowy. W rozpatrywanych przypadkach oba te warunki nie zaistniały. Zatem objęcie w przedmiotowym planie ogólnym strefami wielofunkcyjnymi 4SJ, 52SJ, 60SJ, 67SJ, 13SW, 31SW, 55SW rozległych terenów zieleni oraz strefami 4SJ, 25SJ, 68SJ, 21SW, 44SW terenów usług – przeważnie niezabudowanych, a ponadto strefami 21SW i 31SW również terenów garaży, które nie zostały dotąd zrealizowane, w znaczący sposób poszerza wachlarz możliwości zabudowy tych obszarów. Umożliwia bowiem w ramach profilu podstawowego stref wielofunkcyjnych realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, których *de facto* nie można zrealizować na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

W związku z powyższym, poprzez wyznaczenie w *planie ogólnym miasta Czeladź* stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniach: **4SJ**, **25SJ**, **52SJ**, **60SJ**, **67SJ**, **68SJ** oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniach: **13SW**, **21SW**, **31SW**, **44SW**, **55SW** obejmujących tereny, które nie zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych oraz nie spełniają zarówno przesłanki położenia w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, jak również przesłanki położenia w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej, złamano wszystkie zasady wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, czym naruszono art. 13d ust. 1 i 3 *upzp*.

2. Ustalone w gminnym katalogu stref planistycznych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych o oznaczeniach: **51SW** i **100SU** naruszają zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g.*

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* w gminnym katalogu stref planistycznych, dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, określa się obligatoryjnie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dalej też: *m.u.p.b.c.*). Natomiast minimalna wartość tego wskaźnika dla poszczególnych stref została, na mocy delegacji ustawowej zawartej w art. 13m ust. 2 *upzp*, ustalona w przywołanym wyżej rozporządzeniu – *r.p.p.o.g*. Przepis § 2 ust. 1 *r.p.p.o.g.* obliguje do określenia w katalogu stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku, wskazanego w ust. 3 tego paragrafu.
Jak wynika z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.*: *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 *r.p.p.o.g.* 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, SC. Dla tych stref wartość tego wskaźnika musi zostać określona w gminnym katalogu stref planistycznych zgodnie z przywołanymi wyżej regulacjami *r.p.p.o.g.*

W katalogu stref planistycznych niniejszego planu ogólnego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie: 0% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu **51SW** oraz 20% dla strefy usługowej o oznaczeniu **100SU**. Ustalone dla tych stref wartości tego wskaźnika są mniejsze niż minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikające z załącznika nr 1 do *r.p.p.o.g.* (dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy usługowej – 30%). Obszary stref planistycznych o znaczeniach 51SW oraz 100SU objęte są co prawda obowiązującymi planami miejscowymi, jednak wyznaczone zostały w części na terenach, dla których ustalona w poszczególnych planach miejscowych wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest większa niż wartość tego wskaźnika określona dla tych stref w katalogu stref planistycznych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu **51SW** (*m.u.p.b.c.*: 0 %) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź w obszarze „Starego Miasta”* (uchwała Nr XXIX/360/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 grudnia 2007 r.) oznaczony został symbolem C-1U i przeznaczony pod *teren usług.* Dla tego terenu § 19 ust. 3 pkt 1 lit. h ww. planu ustala: *nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 10% powierzchni wydzielonego terenu.*

Strefa usługowa o oznaczeniu **100SU** (*m.u.p.b.c.*: 20 %) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski* (uchwała Nr LVII/713/2022 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 września 2022 r.) oznaczony został symbolem 31MN i przeznaczony pod *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* (§ 11 ust. 15 uchwały). Dla tego terenu § 12 ust. 2 pkt 4 lit. b ww. planu ustala wskaźnik minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40%.

Gmina w wyjaśnieniach złożonych w piśmie z dnia 10 września 2026 r. (znak: BK-RF.6720.4.2024) wskazała, iż strefy 51SW i 100SU wyznaczono w oparciu o *faktyczny sposób użytkowania terenu*. Jednocześnie wyjaśniła, że dla strefy 51SW przyjęto wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej odpowiadającą ustaleniom obowiązującego planu miejscowego (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź w obszarze „Starego Miasta”* – uchwała Nr XXIX/360/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 grudnia 2007 r.) dla *terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,* oznaczonego symbolem C-2MW/U. Natomiast dla całej strefy 100SU przyjęto wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustaloną w obowiązującym planie miejscowym (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski* – uchwała Nr LVII/713/2022 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 września 2022 r.) dla *terenów zabudowy usługowej* oznaczonych symbolami 11U, 12U i 13U.

Wojewoda przyjął wyjaśnienia Gminy ale nie ma możliwości ich uwzględnienia w postępowaniu nadzorczym. Unormowanie zawarte w przepisie § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.* stanowi wyjątek od zasady wynikającej z § 2 ust. 1 tego rozporządzania – 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 (vide: wyrok NSA z dnia 23 marca 2022 r., sygn. akt III OSK 4520/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 lutego 2025 r. sygn. akt II SA/Wr 723/24). Zatem, jeżeli gmina zamierza w planie ogólnym ustalić dla konkretnej strefy minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższy od ustalonego w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.*, to po pierwsze obszar tej strefy musi być objęty obowiązującymi planami miejscowymi, po drugie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej ustalone dla wszystkich wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów, które ta strefa obejmuje muszą być niższe niż wskazany w rozporządzeniu, po trzecie wreszcie może zastosować wyłącznie najwyższą wartość tego wskaźnika wynikającą z ustaleń planów miejscowych.

Reasumując, ustalone w katalogu stref planistycznych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref o oznaczeniach: **51SW** oraz **100SU** są niższe niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar tych stref. Przy ustalaniu wartości *m.u.p.b.c.* dla strefy usługowej o oznaczeniu 100SU Gmina nie miała możliwości zastosowania, na podstawie wyjątku określonego przepisie § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.,* niższej wartości tego wskaźnika niż ta ustalona w załączniku nr 1 do *r.p.p.o.g.* – czyli 30%. Natomiast w dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o oznaczeniu 51SW Gmina również niepoprawnie zastosowała wyjątek przewidziany w § 2 ust. 3 *r.p.p.o.g.*, gdyż – w oparciu o najwyższą wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy – mogła zastosować

m.u.p.b.c. wynoszący 10%, a nie 0%. W związku z powyższym ustalone w planie ogólnym wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych o oznaczeniach: **51SW** oraz **100SU** naruszają przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *r.p.p.o.g*.

3. W ustaleniach *planu ogólnego* nie uwzględniono ochrony udokumentowanych złóż kopalin znajdujących się na terenie miasta Czeladź. Stanowi to naruszenie art. 95 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm., dalej: *poś*) 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 *poś*, 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 *poś* 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 *pgig*. W myśl przepisów art. 95 ust. 1 i 2 *pgig* 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 wydobycia 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 złoże 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 prowadzono 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.

W granicach miasta Czeladź znajduje się złoże wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź" (numer złoża: 1898), którego eksploatacja prowadzona może być powierzchniowo metodą odkrywkową, a mimo to w jego granicach, na niezabudowanych terenach, wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające

zabudowę lub zagospodarowanie sprzeczne z ochroną tego złoża. W granicach tego złoża wyznaczono: strefę usługową o oznaczeniu **77SU** oraz niewielką część strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniu **52SJ**.

W trakcie procedury formalno-prawnej projekt planu ogólnego został dwukrotnie negatywnie zaopiniowany przez Marszałka Województwa Śląskiego, jako organu administracji geologicznej (pismo z dnia 9 marca 2026 r., znak sprawy: OE-RG-Gl.7637.12.2026, znak pisma: OE-RG-GI.KW-00260/26 oraz pismo z dnia 18 maja 2026 r., znak sprawy: OE-RG-Gl.7637.59.2026, znak pisma: OE-RG-GI.KW-00678/26). W ocenie Marszałka Województwa Śląskiego wyznaczenie w granicach udokumentowanego złoża wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź" strefy usługowej (78SU – w projekcie planu) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (52SJ – w projekcie planu) może skutkować powstaniem trwałej zabudowy na obszarze wymienionego złoża kopaliny. Złoże to może być eksploatowane metodą odkrywkową, wymagającą zdjęcia nadkładu, w związku z czym dopuszczenie do powstania trwałej zabudowy powierzchni terenu w granicach złoża jest sprzeczne z zasadą ochrony złóż. Marszałek Województwa Śląskiego kategorycznie wskazał, iż trwała zabudowa terenu w granicach udokumentowanego złoża „Calcium Brynica-Czeladź" może zostać dopuszczona jedynie po uprzednim wyeksploatowaniu i wybilansowaniu złoża.

Pomimo negatywnej opinii organu administracji geologicznej Gmina, w uchwalonym planie ogólnym, wyznaczyła w obszarze występowania złoża wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź" (w jego południowej części) strefę usługową o oznaczeniu **77SU** oraz niewielką część strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o oznaczeniu **52SJ**.

Gmina, w złożonych w piśmie z dnia 10 września 2026 r. wyjaśnieniach wskazała, że strefy **77SU** oraz **52SJ** zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Borzecha i Józefów",* przyjęty uchwałą Nr LXI/1022/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2009 r.). Podstawą do utrzymania ustaleń z planu miejscowego była analiza dotychczasowej eksploatacji złoża, na podstawie której Gmina ustaliła, że złoże nie jest złożem strategicznym, nie ma wartości przemysłowej i z uwagi na znikomą wartość złoża jego eksploatacja została zaniechana, przy czym nie wykonano dokumentacji związanej z zamknięciem złoża. Gmina stwierdziła jednocześnie, że: *ochrona złóż nie ma charakteru absolutnego i nie ma jednoznacznego obowiązku wyłączenia z możliwości zabudowy terenu, który zlokalizowany jest „na złożu" – co również zauważył ustawodawca wprowadzając konieczność uzyskania opinii a nie uzgodnienia.*

Wojewoda po zapoznaniu się ze złożonymi wyjaśnieniami, stwierdził, iż przeznaczenie obszarów znajdujących się w granicach udokumentowanych złóż kopalin w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – w tym w szczególności przeznaczenie dopuszczające możliwość zabudowy – nie może stanowić wyłącznej podstawy do kontynuowania tych funkcji w planie ogólnym. Kwestia sposobu uwzględnienia złóż kopalin, których eksploatacja odbywa się powierzchniowo, wymaga w planie ogólnym indywidualnych rozstrzygnięć uzależnionych od rodzaju złoża, jego znaczenia dla gospodarki oraz stopnia rozpoznania i wyeksploatowania. 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 *pgig* zostały skonstruowane sposób nakazujący **uwzględnienie** w planowaniu przestrzennym występowania złóż kopalin oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobycia lub wykorzystania. Z dyspozycji powyższego przepisu, a także zasad racjonalnego gospodarowania zasobami kopalin oraz ich kompleksowego wykorzystania, określonych w art. 125 ust. 1 *poś*, wynika iż ochrona złóż oznacza konieczność takiego kształtowania ustaleń

planistycznych (zarówno planu miejscowego jak i planu ogólnego), aby nie uniemożliwić wykorzystania złoża w przyszłości. Nie oznacza to natomiast obowiązku dostosowania tych ustaleń do natychmiastowej eksploatacji złóż.

W związku z powyższym ustalenia obowiązującego planu miejscowego, umożliwiające zabudowę na terenie złoża wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź" mogą świadczyć jedynie o nieaktualności tego planu miejscowego, gdyż nie uwzględnia on obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Stwierdzić również należy, że gminie nie przysługuje niczym nieograniczone władztwo planistyczne na jej obszarze. Ustalając zasady zagospodarowania terenów, oprócz prawa własności, 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 tworzenia aktów planowania przestrzennego, ale wyznacznikiem tych granic są obowiązujące ustawy. Zwrócić też należy uwagę, że art. 1 ust. 2 *upzp.* wymienia szereg przesłanek, które winny być wzięte pod rozwagę w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy wyborze rozwiązań planistycznych jednak nadrzędną jest zasada zapewnienia ładu przestrzennego i zachowania zrównoważonego rozwoju, wynikająca z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 1a *upzp*. Rada Miejska w Czeladzi, wskazanymi ustaleniami planu ogólnego, nadużyła swoich uprawnień wprowadzając ograniczenia w zakresie możliwości zagospodarowania udokumentowanego złoża kopalin.

Oceniając uregulowania zawarte w przedmiotowym planie ogólnym należy stwierdzić, iż Rada Miejska w Czeladzi nie wypełniła obowiązku objęcia udokumentowanych złóż kopalin ochroną, o której mowa w art. 95 ust. 1 i 2 *pgig* oraz w art. 125 ust. 1 *poś.* Ustalenia planu ogólnego, poprzez wyznaczenie stref o oznaczeniach **77SU** oraz **52SJ** – w obszarze występowania złoża wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź" (numer złoża: 1898), umożliwiły, na dotychczas niezabudowanych obszarach występowania tych złóż, realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania trwale związanego z powierzchnią. Stanowi to naruszenie obowiązku ochrony tych złóż, gdyż realizacja dopuszczonych w tych strefach funkcji powodowałaby trwałe wyłączenie możliwości ich przyszłej eksploatacji metodą odkrywkową. Natomiast zarówno przytoczone przepisy *poś* jak i *pgig* jednoznacznie wymagają od planu ogólnego, uwzględnienia występowania złóż kopalin w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W ustaleniach planu ogólnego nie uwzględniono zatem ochrony znajdujące się na terenie Gminy udokumentowanego złoża wapieni i margli „Calcium Brynica-Czeladź", naruszając przepisy art. 95 ust. 1 i 2 *pgig,* art. 72 ust. 1 pkt 2 i art. 125 ust. 1 i 2 *poś* oraz art. 13b pkt 3 lit. h *upzp*.

4. W *planie ogólnym miasta Czeladź* nie uwzględniono ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, naruszając wytyczne art. 13b pkt 2 *upzp*.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże ustawodawca w art. 13b pkt 2 *upzp* wprost nakazuje uwzględniać jego ustalenia przy sporządzaniu planu ogólnego jako jedno z zasadniczych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Należy również wskazać, że art. 39 ust. 3 pkt 3 *upzp* przewiduje, że w planie zagospodarowania przestrzennego województwa określa się system obszarów chronionych, w tym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa są w tym zakresie uwarunkowaniem, które musi zostać uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego gminy.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, przyjęty uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. (dalej: *Plan 2020+*), wyznacza w zachodniej części miasta Czeladź korytarz spójności obszarów chronionych „Brynica" R3. Dokument zalicza ww. korytarz do obszarów cennych przyrodniczo, dla których w Rozdziale III.4. *Zasady*

zagospodarowania obszarów funkcjonalnych określa następujące zasady zagospodarowania (punktory: 1, 2, 3, 6, s. 104 *Planu 2020+*):

a) *utrzymanie aktualnego użytkowania terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej*;

b) *wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków*;

c) *zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych, w tym w obszarze dolin rzecznych*;

d) *planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących*.

Jak wynika z treści *Planu 2020+*: *wskazanie obszaru funkcjonalnego ma spowodować zmianę w zagospodarowaniu terenu takiego obszaru*. W związku z powyższym zasady zagospodarowana przestrzennego sformułowane dla różnego rodzaju obszarów funkcjonalnych: *określają sposoby wykorzystania terenu takich obszarów i wprowadzania do przestrzeni fizycznej elementów, które mogą zmieniać jej stan*. Ponadto ustalenia *Planu 2020+* wskazują na wiążący charakter tych ustaleń dla organów właściwych w sprawach planowania przestrzennego, które mają obowiązek uwzględniania wskazanych zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w swoich działaniach: *co oznacza takie projektowanie wykorzystania przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.*

Plan ogólny miasta Czeladź wyznacza w korytarzu spójności obszarów chronionych „Brynica" R3, strefę usługową o oznaczaniu **40SU** oraz strefę infrastrukturalną o oznaczaniu **7SI**. Profil funkcjonalny strefy 40SU ogranicza się do profilu podstawowego, który obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil funkcjonalny strefy 7SI poza kategoriami przeznaczenia określonymi w profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, wskazuje również w profilu dodatkowym: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Ponadto, ustalone w ramach gminnego katalogu stref planistycznych, wskaźniki i parametry wskazują na możliwość stosunkowo intensywnej zabudowy w ramach tych stref – ustalając dla każdej z nich: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynoszącą 1,5, wartość maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącą 15 m, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wynoszącą 60% oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie wynoszącą 30%. Z weryfikacji danych ewidencji gruntów i budynków oraz ortofotomapy wynika natomiast, że powierzchnia stref 40SU oraz 7SI nie jest obecnie zurbanizowana.

Należy zatem stwierdzić, że w *planie ogólnym miasta Czeladź* przyjęto ustalenia umożliwiające lokalizację zabudowy w obrębie korytarza spójności obszarów chronionych „Brynica" R3, pomimo występowania na tym obszarze terenów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz wynikających z *Planu 2020+* zasad ograniczania zainwestowania korytarzy ekologicznych i zachowania ich ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej. Świadczy to o nieuwzględnieniu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach wskazała, iż wyznaczone w planie ogólnym strefy 40SU i 7SI są dopełnieniem istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowania, a ich lokalizacja nie koliduje

z zachowaniem korytarza spójności. Wynika to z faktycznego przerwana ciągłości tego korytarza przebiegiem drogi krajowej nr 94 oraz istniejącą wzdłuż niej zabudową. Jak wskazuje Gmina naturalną kontynuacją korytarza jest teren po stronie miasta Siemianowice Śląskie. W związku z czym przy wyznaczaniu stref 40SU i 7SI: w*zięto pod uwagę fakt, że po stronie miasta Siemianowice Śląskie pozostawiono teren, gdzie zachowana jest kontynuacja korytarza spójności.*

Wojewoda, weryfikując argumentację Gminy, wskazującą na brak ciągłości korytarza oraz na zasadność pozostawienia jego przebiegu wyłącznie po stronie miasta Siemianowice Śląskie ustalił, że nie uwzględnia ona przebiegu tego korytarza jaki wynika z ustaleń *Planu 2020+* (*Mapa 11. Korytarze ekologiczne*). Korytarz spójności obszarów chronionych „Brynica" R3 wyznaczony został nie tylko na obszarach położonych bezpośrednio przy brzegach rzeki Brynica, ale także w terenach otwartych, położonych w południowo-zachodniej części miasta Czeladź. Na wysokości strefy 7SI korytarz w przeważającej części znajduje się po stronie miasta Czeladź, dopiero na wysokości strefy 40SU przebieg korytarza przenosi się na teren miasta Siemianowice Śląskie – omijając zabudowania znajdujące się w Czeladzi przy drodze krajowej nr 94. Zatem przebieg korytarza spójności nie jest wyłącznie *fikcyjny* jak wskazuje na to Gmina, nie został też, w tym obszarze, przerwany. Ponadto, w ocenie organu nadzoru ustalenia aktów planistycznych miasta Siemianowice Śląskie, nie mogą stanowić podstawy do wprowadzenia po stronie miasta Czeladź zabudowy korytarza spójności obszarów chronionych. W konsekwencji należy uznać, że wyznaczenie strefy usługowej 40SU oraz strefy infrastrukturalnej 7SI w obrębie korytarza spójności obszarów chronionych „Brynica" R3, nastąpiło bez należytego uwzględnienia przyrodniczych uwarunkowań tego obszaru oraz zasad zagospodarowania określonych w *Planie 2020+*.

Powyższe znajduje dodatkowe potwierdzenie w negatywnych opiniach Zarządu Województwa Śląskiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (załącznik do uchwały Nr 392/150/VII/2026 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 5 marca 2026 r., załącznik do uchwały Nr 962/165/VII/2026 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13 maja 2026 r.), które kwestionują, zawarte w projektach planu ogólnego, ustalenia umożliwiające wprowadzenie zabudowy, kosztem występujących w korytarzu spójności „Brynica" terenów zielonych, wyróżniających się szczególnymi walorami przyrodniczymi.

Organy Gminy, pomimo negatywnych opinii Zarządu Województwa Śląskiego, wyznaczyły w planie ogólnym strefy 40SU oraz 7SI umożliwiające wprowadzenie zabudowy w wyznaczonym w *Planie 2020+* korytarzu spójności „Brynica". W ocenie organu nadzoru prowadzić może to nie tylko do zniszczenia występujących na tych obszarach siedlisk przyrodniczych ale również do przerwania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego mającego szczególne znaczenie dla migracji gatunków oraz zachowania różnorodności biologicznej.

W związku z powyższym organ nadzoru stwierdził, iż przyjęcie ustaleń planu ogólnego, pozostających w kolizji z określonymi w *Planie 2020+* zasadami zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo, należy ocenić jako naruszenie art. 13b pkt 2 *upzp*.

Ponadto organ nadzoru stwierdził, iż zamieszczona w dokumentacji *Prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego miasta Czeladź* (data wykonania: 15 lipca 2025 r., 18 listopada 2025 r., 29 stycznia 2026 r., 9 kwietnia 2026 r., 20 kwietnia 2026 r.; dalej: *Prognoza*) nie przedstawia adekwatnej oceny skutków ustaleń planu ogólnego w zakresie wprowadzenia zabudowy w obszarze korytarza spójności

obszarów chronionych „Brynica” R3, w szczególności w zakresie wpływu na środowisko przyrodnicze: różnorodność biologiczną, florę, faunę, powierzchnię ziemi, krajobraz oraz sąsiadujące obszary chronione.

Na niekompletność *Prognozy* w tym zakresie wskazują również opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, przedstawione w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (pismo znak: WOOŚ.410.55.2026.MM z dnia 5 marca 2026, pismo znak: WOOŚ.410.201.2026.MM).

Stosownie do art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.; dalej: *ooś*) organ opracowujący projekt planu ogólnego zobowiązany jest sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko. Wymaganą zawartość tej prognozy określa art. 51 ust. 2 *ooś,* zgodnie z którym prognoza musi zawierać między innymi analizę i ocenę przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko wynikających z realizacji dokumentu (pkt 2 lit. e) oraz powinna przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację negatywnych oddziaływań (pkt. 3). Jak wynika z art. 55 ust. 1 *ooś* ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie właściwych organów powinny zostać uwzględnione przez organ opracowujący projekt planu ogólnego.

Ponieważ *Prognoza* nie spełnia wymagań określonych w art. 51 ust. 2 *ooś,* ustanowiony przepisem art. 55 ust. 1 *ooś* obowiązek uwzględnienia przez organ opracowujący projekt planu ogólnego ustaleń zawartych w prognozie, nie mógł zostać właściwie spełniony.

Jednocześnie Gmina, pomimo wezwania zawartego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, nie przedłożyła podsumowania zawierającego uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, o którym mowa w art. 55 ust. 3 *ooś*.

W odniesieniu do, zawartego w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, zarzutu nieobjęcia granicami *planu ogólnego miasta Czeladź* terenów, które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez starostę będzińskiego jak i z Państwowym Rejestrem Granic, prowadzonym przez Głównego Geodetę Kraju, położone są na terenie gminy Czeladź, uwzględniono wyjaśnienia Gminy i odstąpiono w tym zakresie od stwierdzenia zarzutu naruszenia art. 13a ust. 1 oraz art. 13g *upzp*.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr XXXI/459/2026 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 12 sierpnia 2026 r. *w sprawie planu ogólnego miasta Czeladź*, w sposób istotny narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy dotyczące zasad sporządzania planu ogólnego, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji. Należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *upzp* 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. Ze względu na konieczność sporządzenia planu ogólnego dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu), co wynika z art. 13a ust. 1 *upzp*, pomimo, że podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części.

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

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

Otrzymuje:
Rada Miejska w Czeladzi

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.