



WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.9.2026

Katowice, dnia 21 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847 - dalej upzp)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXV/253/25 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice, w następującej części:

1) w tekście uchwały:

- § 4 pkt 14;
- § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f - w zakresie symbolu: ZD,;
- § 14 ust. 10 pkt 2 lit. b - w zakresie symbolu: ZD,;
- § 29;

2) na rysunku planu - w załącznikach do uchwały: Nr 1 oraz Nr 4:

- w zakresie wszystkich terenów oznaczonych symbolami ZD;
- w legendzie w zakresie oznaczenia i opisu terenów ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem ZD;

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 16 grudnia 2025 r. Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach podjęła uchwałę Nr XXV/253/25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 22 grudnia 2025 r. Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach przekazała organowi nadzoru uchwałę

Nr XXV/253/25 z dnia 16 grudnia 2025 r., a w dniu 29 grudnia 2025 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 16 stycznia 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

Na wstępie należy zauważyć, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują przepisy art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 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 - zwanej dalej ustawą zmieniającą). Art. 66 ust. 2 stwierdza jednoznacznie, że opracowywanie i uchwalanie aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, które zostały wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej – to jest przed 24 września 2023 r., winno być prowadzone w oparciu o dotychczasowe przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak w ustawie zmieniającej zastosowano wyjątki od tego ogólnego przepisu. Jednym z nich jest art. 67 ust. 3 pkt 1, który wskazuje, że przepisy art. 2 pkt 28-35 (definicje: powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, kondygnacji nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy), art. 15 ust. 2 pkt 6 (obowiązkowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu), art. 15 ust. 3 pkt 11-13 (fakultatywne elementy planu miejscowego), art. 16 ust. 1a (dane przestrzenne) oraz art. 17 pkt 6 (procedura uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, jeżeli przed 24 września 2023 r. nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego. Jak wynika z dokumentacji prac planistycznych o opinii i uzgodnienia projektu planu miejscowego *części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice*, gmina wystąpiła w styczniu 2023 r. Wymienione przepisy upzp stosuje się zatem według brzmienia sprzed nowelizacji, tj. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.

Natomiast ze względu na fakt podjęcia uchwały intencyjnej przed 24 grudnia 2021 r., a konkretnie 26 listopada 2019 r., zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2031 r., Nr 164, poz. 1587 - dalej rozporządzenie), o czym stanowi § 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ustalenia dotyczące parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, o czym stanowi § 4 pkt 6 rozporządzenia.

Z treści ustaleń szczegółowych, zawartych w § 29 uchwały wynika, że dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami ZD ustala się lokalizację altan działkowych, obiektów gospodarczych oraz infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1073 - dalej: ustawa o rod) przez infrastrukturę ogrodową należy rozumieć budynki i budowle, ogrodzenia, aleje i drogi ogrodowe, place zabaw, świetlice, hydrofornie, sieci wodociągowe i energetyczne oraz inne urządzenia znajdujące się na terenie rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego, o ile nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Należało zatem określić dla tych terenów obligatoryjne parametry zabudowy określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu.

Gmina w dniu 19 stycznia 2026 r. złożyła wyjaśnienia, w których wskazała, że: *w planie miejscowym nie ustalono parametrów zabudowy określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów ogrodów działkowych (symbol terenów ZD), ponieważ uznano, że parametry zabudowy na terenach ogrodów działkowych określa ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych, tj. art. 2 pkt 9a oraz art. 13 ust. 1 pkt 2.* Dodatkowo Gmina wniosła o wykreślenie terenów o symbolach ZD w przypadku nieuznania powyższego wyjaśnienia.

Wojewoda przyjął do wiadomości wyjaśnienia Gminy jednak ich nie podziela. Jak już wskazano wcześniej przedmiotowy plan miejscowy ustala na terenach ogrodów działkowych lokalizację altan działkowych, obiektów gospodarczych oraz infrastruktury ogrodowej (§ 29 uchwały). W tym miejscu należy przyznać Gminie rację, że art. 2 pkt 9a ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych definiuje pojęcie altany działkowej, jednocześnie wskazując jej parametry. Zgodnie z tym przepisem jako altanę działkową należy rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m². Podobnie w przypadku obiektów gospodarczych, gdzie art. 13 ust. 1 pkt wskazuje, że na terenie działki nie może znajdować się obiekt gospodarczy o powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m² oraz o wysokości przekraczającej 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich. Dodatkowo należy także wskazać, że altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie o rod, zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418, 1080, 1535, 1847) nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 prawa budowlanego. W związku z regulacjami zawartymi w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych Gmina nie musiała ustalać dla tych obiektów (tj. altan działkowych i obiektów gospodarczych) parametrów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odmierna sytuacja jest jednak w przypadku infrastruktury ogrodowej. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych oprócz zdefiniowania tego pojęcia nie zawiera żadnych wytycznych dotyczących jej gabarytów. Jak już wskazano, pod pojęciem infrastruktury ogrodowej rozumie się m. in. budynki i budowle oraz świetlice.

W związku z brakiem określenia parametrów tych obiektów w ustawie o rod, należało je określić w planie miejscowym zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu - czego nie uczyniono. Infrastruktura ogrodowa nie jest także objęta wyłączeniem z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę czy zgłoszenia. Dlatego ważne jest, aby parametry przyszłych inwestycji budowlanych były wyznaczone w sposób jednoznaczny, niebudzący wątpliwości interpretacyjnych m. in. przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Nieokreślenie obligatoryjnych wskaźników dla terenów ZD, na którym zgodnie z ustaleniami planu zachodzi możliwość realizacji zabudowy powoduje naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu.

Analiza przedmiotowej uchwały wykazała, że w tym przypadku częściowe unieważnienie regulacji planu miejscowego, które naruszają przepisy prawa, nie będzie miało wpływu na jego pozostałe ustalenia. W związku z tym Wojewoda przychylił się do wniosku Gminy i zdecydował o częściowym stwierdzeniu nieważności uchwały.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały 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.

Po wyeliminowaniu wymienionego naruszenia, uchwała Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach Nr XXV/253/25 z 16 grudnia 2025 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice*, może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

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 Czechowicach-Dziedzicach 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 Czechowicach-Dziedzicach.

z up. Wojewody Śląskiego
Bożena Goldamer-Kapała

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymuje:
Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

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.