



WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.97.2025

Katowice, dnia 29 października 2025 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 art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 238/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 września 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie.

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 rady 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 25 września 2025 r. Rada Miasta Siemianowic Śląskich podjęła uchwałę Nr 238/2025 w sprawie planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680, zwanej dalej: *upzp*) w dniu 29 września 2025 r. Rada Miasta Siemianowic Śląskich przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr 238/2025 z dnia 25 września 2025 r., a w dniu 30 września 2025 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem. Dokumentacja prac planistycznych została uzupełniona w dniu 10 października 2025 r. oraz w dniu 15 października 2025 r.

W dniu 17 października 2025 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 22 października 2025 r. złożył 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 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

wielorodzinna (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 przywołanego wyżej rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii - *rozporządzenia 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 *rozporządzenia 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 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 p.p.o.g.*

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr 238/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 września 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego w następującym zakresie.

1. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalone w charakterystyce wyznaczonych w planie ogólnym gminy Siemianowice Śląskie stref planistycznych o oznaczeniach: 59SW, 8SU, 23SU, 40SU, 60SU, 65SU, 68SU, 69SU, 75SU, 76SU, 2SP, 23SP, 25SP, 33SP, 34SP, 36SP, 48SI naruszają zasady ustalania tego wskaźnika zawarte w art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1775, dalej: *rozporządzenie p.p.o.g.*).

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* w gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dalej też: *m.u.p.b.c.*), którego minimalna wielkość została, na mocy delegacji ustawowej zawartej w art. 13m ust. 2 *upzp*, określona w przywołanym wyżej *rozporządzeniu p.p.o.g.* Przepis § 2 ust. 1 *rozporządzania p.p.o.g.* obliguje do określenia w charakterystyce stref planistycznych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia, przy czym dopuszcza w tym zakresie zastosowanie wyjątku, wskazanego w ust. 3 tego paragrafu. Jak wynika z załącznika nr 1 do ww. *rozporządzania Charakterystyka stref planistycznych - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej* wynosi:

- 30% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC);
- 20% – dla strefy gospodarczej (SP) oraz strefy infrastrukturalnej (SI);
- 50% – dla strefy zieleni i rekreacji (SN).

Natomiast dopuszczony w § 2 ust. 3 *rozporządzania 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.

Załącznikiem do uchwały Nr 238/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 września 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie jest plik GML z danymi przestrzennymi, które obejmują atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego oraz wektorowe dane w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych. W planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie nie zostały wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej oraz 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 Siemianowice Śląskie uzasadnienie* (dalej: *Uzasadnienie*). Jak wynika z rozdziału I *Uzasadnienia – Wyjaśnienie przyczyn*: *Obszar miasta Siemianowice Śląskie w całości jest objęty prawem miejscowym – 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.*

W planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie, w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach: 8SU, 23SU, 40SU, 60SU, 65SU, 69SU, 75SU ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 68SU ustalono ten wskaźnik na poziomie 20%, natomiast w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach: 59SW, 76SU ustalono ten wskaźnik na poziomie 25%. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do *rozporządzania p.p.o.g.* dla

strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy usługowej wskaźnik ten powinien być ustalony na minimalnym poziomie 30%.

W charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach: 2SP, 25SP, 33SP, 34SP, 36SP, 48SI minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 10%, natomiast w charakterystyce strefy planistycznej o oznaczeniu 23SP ustalono ten wskaźnik na poziomie 15%, podczas gdy stosownie do załącznika nr 1 do *rozporządzenia p.p.o.g.* dla strefy gospodarczej oraz strefy infrastrukturalnej winien on wynosić nie mniej niż 20%.

Obszary ww. stref planistycznych objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, wyznaczone zostały jednak w części na terenach, dla których wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynikająca z ustaleń obowiązujących planów miejscowych jest większa niż ustalona w charakterystyce tej strefy planistycznej.

Strefa o oznaczeniu **8SU** (*m.u.p.b.c.*: 15 %) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w dzielnicy Michałkowice w Siemianowicach Śląskich - Etap I*, przyjętym uchwałą Nr 237/2020 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 27 sierpnia 2020 r. i zmienionym uchwałą Nr 173/2025 Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 29 maja 2025 r., oznaczony został symbolem 7UN-UE i przeznaczony pod *teren usług nauki lub usług edukacji*. Zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 3 ww. planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został dla tego terenu na poziomie 35 %.

Strefy o oznaczeniach **59SW** (*m.u.p.b.c.*: 25 %) i **40SU** (*m.u.p.b.c.*: 15 %) obejmują obszary, dla których obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Parkowej, Obwodowej, Cmentarnej, Jana Kilińskiego, Powstańców, Dworcowej, Bohaterów Westerplatte oraz Michałkowskiej w Siemianowicach Śląskich*, przyjęty uchwałą Nr 682/2023 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 maja 2023 r. Strefa **59SW** obejmuje między innymi *teren zieleni urządzonej* oznaczony w tym planie symbolem 5ZP, dla którego w § 25 ust. 2 pkt 1 lit. a tego planu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony został jako 60 % powierzchni tego terenu oraz *teren placów publicznych lub teren zieleni urządzonej* oznaczony symbolem 3KDP/ZP, dla którego w § 26 ust. 2 pkt. 1 lit. b ww. planu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony został jako 60 % powierzchni tego terenu. Strefa **40SU** obejmuje między innymi *teren zabudowy usługowej oświaty* oznaczony w ww. planie symbolem 1UO, dla którego w § 19 ust. 2 pkt 3 tego planu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony został jako 35 % działki budowlanej, oraz *teren placów publicznych lub teren zieleni urządzonej* oznaczony symbolem 2KDP/ZP, dla którego w § 26 ust. 2 pkt. 1 lit. b ww. planu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony został jako 60 % powierzchni tego terenu.

Strefy o oznaczeniach **23SU**, **60SU**, **65SU**, **69SU**, **75SU** (*m.u.p.b.c.*: 15 %) oraz **68SU** (*m.u.p.b.c.*: 20 %) obejmują obszary, dla których obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Bytków wraz z osiedlem Juliana Tuwima w Siemianowicach Śląskich*, przyjęty uchwałą Nr 21/2024 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 20 czerwca 2024 r. Strefy **23SU**, **60SU**, **65SU**, **69SU**, **75SU** obejmują między innymi *teren usług nauki lub edukacji* oznaczone w tym planie symbolami odpowiednio: 2UE (w ramach strefy 23SU), 10UE (w ramach strefy 60SU), 5UE (w ramach strefy 65SU), 4UE (w ramach strefy 69SU), 9UE (w ramach strefy 75SU). Dla wszystkich ww. *terenów usług nauki lub edukacji* ten plan miejscowy w § 19 ust. 2 pkt 3 ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 35 %. Ponadto strefa **65SU** oraz strefa **68SU** obejmują części *terenu ogrodów działkowych* oznaczonego w ww. planie symbolem 3ZD, dla którego w § 26

ust. 2 pkt 3 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustalony został na poziomie 60 %. Strefa **65SU** obejmuje również część *terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług* oznaczonego w ww. planie symbolem 9MW-U, dla którego w § 17 ust. 3 pkt 3 lit. b ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalony został na poziomie 30 %. Strefa **75SU** oraz strefa **69SU** obejmują również części *terenów zieleni urządzonej* oznaczonych w ww. planie symbolami odpowiednio 20ZP i 13ZP, dla których ww. plan ustala w § 28 ust. 3 pkt 2, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na poziomie 80 %. Ponadto strefa **69SU** obejmuje także część *terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* oznaczonego w ww. planie symbolem 3MW, dla którego w § 16 ust. 2 pkt 3 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalony został na poziomie 30 %, oraz część *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*, oznaczonego w ww. planie symbolem 2MN-U, dla którego w § 15 ust. 3 pkt 3 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalony został na poziomie 30 %.

Strefa o oznaczeniu **76SU** (*m.u.p.b.c.*: 25 %) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Dworskiej, Spokojnej, Michalkowickiej, Przedsiębiorców, Zwycięstwa, Henryka Krupanka oraz Kruczej wraz z terenami pola golfowego w Siemianowicach Śląskich*, przyjętym uchwałą Nr 413/2021 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 28 października 2021 r. i zmienionym uchwałą Nr 66/2024 Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 31 października 2024 r. oznaczone zostały symbolami 8ZP i 5ZP (jedynie część terenu) i przeznaczone pod *tereny zieleni urządzonej*. Jak wynika z § 25 ust. 3 pkt 1 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni tych terenów wynosi 60 %.

Strefa o oznaczeniu **2SP** (*m.u.p.b.c.*: 10 %) obejmuje między innymi część terenu, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru byłej Kopalni Michał przy ulicy Michalkowickiej w Siemianowicach Śląskich*, przyjętym uchwałą Nr 446/2017 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 28 września 2017 r., oznaczony został symbolem 1MW i przeznaczony pod *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*. Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 3 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustalony został na tym terenie na poziomie 30%;

Strefa o oznaczeniu **23SP** (*m.u.p.b.c.*: 15 %) obejmuje między innymi tereny, które w obowiązującej *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie dla obszaru położonego u zbiegu ul. Kapicy i ul. Przodowników Pracy w Siemianowicach Śląskich*, przyjętej uchwałą Nr 620/2002 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 4 lipca 2002 r., oznaczone zostały symbolami UC-II i UC-III. Teren o symbolu UC-II ww. plan miejscowy przeznacza pod *wielofunkcyjny obszar usług oświaty oraz innych nieuciążliwych usług ogólnomiejskich* oraz w § 5 ust. 2 pkt 1 lit. d ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20 %. Natomiast teren o symbolu UC-III ww. plan przeznacza pod *wielofunkcyjny obszar usług sportowo-rekreacyjnych, rozrywki, zdrowia oraz innych nieuciążliwych usług ogólnomiejskich* oraz w § 6 ust. 2 pkt 1 lit. e ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej również na poziomie 20 %.

Strefy o oznaczeniach 25SP i 48SI (*m.u.p.b.c.*: 10 %) obejmują obszary, dla których obowiązuje *miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kruczej, Dworskiej, Spokojnej, Michalkowickiej, Parkowej, Obwodowej oraz Cmentarnej w Siemianowicach Śląskich*, przyjęty uchwałą

Nr 67/2024 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 31 października 2024 r. Strefy **25SP** i **48SI** obejmują między innymi *teren usług* oznaczony w tym planie symbolem 12U, dla którego w § 18 ust. 2 pkt 5 lit. a ww. planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 20%. Ponadto strefa **48SI** obejmuje również część *terenu zieleni naturalnej lub ogrodów działkowych*, oznaczonego w tym planie symbolem 1ZN-ZD, dla którego w § 33 ust. 2 pkt 5 ww. planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 50%.

Strefa o oznaczeniu **33SP** (*m.u.p.b.c.: 10 %*) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Budowlanej w Siemianowicach Śląskich*, przyjętym uchwałą Nr 314/2016 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2016 r., oznaczony został symbolem 3-ZI i przeznaczony pod *teren zieleni izolacyjnej*. Zgodnie z § 12 pkt 3 ww. planu, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna wynosić na tych terenach minimum 80% powierzchni działki.

Strefa o oznaczeniu **34SP** (*m.u.p.b.c.: 10 %*) obejmuje między innymi tereny objęte obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w dzielnicy Bańków w Siemianowicach Śląskich*, przyjętym uchwałą Nr 65/2024 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 31 października 2024 r., oznaczone zostały symbolami 2.1U oraz 2.1ZN. Teren o symbolu 2.1U ww. plan miejscowy przeznacza pod *teren usług* oraz w § 18 ust. 2 pkt 5 lit. a, ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15 %. Teren o symbolu 2.1ZN ww. plan miejscowy przeznacza pod *teren zieleni naturalnej* oraz w § 36 ust. 2 pkt 3, ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 85 %. Ponadto strefa **34SP** obejmuje również teren objęty obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Przelajka w Siemianowicach Śląskich* przyjętym uchwałą Nr 180/2020 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 30 stycznia 2020 r., który oznaczony został symbolem 1Z i przeznaczony pod *teren zieleni nieurządzonej*. Zgodnie z § 25 ust. 2 pkt 1 ww. planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni tego terenu wynosi 90%.

Strefa o oznaczeniu **36SP** (*m.u.p.b.c.: 10 %*) obejmuje między innymi teren, który w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowej Srokowiec w Siemianowicach Śląskich*, przyjętym uchwałą Nr 254/2003 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 23 grudnia 2003 r., oznaczony został symbolem PP i przeznaczony pod *obszar przemysłowy*. Jak wynika z § 5 ust. 2 pkt 1 lit. d ww. planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie powinien wynosić 20 %.

Z przytoczonych powyżej regulacji obowiązujących planów miejscowych wynika, iż przy ustalaniu wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych o oznaczeniach: 59SW, 8SU, 23SU, 40SU, 60SU, 65SU, 68SU, 69SU, 75SU, 76SU, 2SP, 23SP, 25SP, 33SP, 34SP, 36SP, 48SI, Gmina nie miała możliwości zastosowania niższej wartości tego wskaźnika niż ta ustalona w *rozporządzeniu p.p.o.g.* Zatem poprzez ustalenie w charakterystyce stref planistycznych o oznaczeniach: 59SW, 8SU, 23SU, 40SU, 60SU, 65SU, 68SU, 69SU, 75SU, 76SU, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższej niż 30%, a dla stref planistycznych o oznaczeniach: 2SP, 23SP, 25SP, 33SP, 34SP, 36SP, 48SI niższej niż 20%, czyli wartości niższych niż wynikające z załącznika nr 1 do *rozporządzenia p.p.o.g.*, naruszone zostały przepisy art. 13e ust. 2 pkt 3 *upzp* oraz § 2 ust. 1 i 3 *rozporządzenia p.p.o.g.* Należy zatem zwrócić uwagę, iż w rozdziale I *Uzasadnienia* błędnie stwierdzono, iż wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono kierując się zasadą przeniesienia wskaźników urbanistycznych ustalonych w obowiązujących planach miejscowych, gdyż w ww. przypadkach nie zastosowano tej zasady.

Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie, w wyjaśnieniach złożonych w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo znak: RR.6720.0001.2024 z dnia 22.20.2025 r.), wskazał trzy przesłanki jakie doprowadziły do wyznaczenia w *planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie* granic stref planistycznych oraz ustalenia wskaźników urbanistycznych odmiennych od ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Pierwszą z nich stanowiło dostosowanie granic terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych do granic działek ewidencyjnych, uwzględniając występujące na nich zagospodarowanie. Zdaniem Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie zastosowano w ten sposób zasadę określoną w art. 13g upzp: *która wyraźnie wskazuje, że granice stref określa się z wykorzystaniem geometrii obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214) pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.)*. Druga zasada polegała na agregowaniu stref planistycznych poprzez scalanie wyznaczonych w planach miejscowych terenów o określonym przeznaczeniu wraz z terenami dróg lub skwerów, dla których nie wyznaczono w planie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (przyjmując, że jeżeli wskaźnik ten nie został określony należy uznać, że może wynosić 0). Trzecia zasada obejmowała przyjęcie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem istniejącym zagospodarowania określonej działki budowlanej lub działek budowlanych w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych dopuszczające utrzymanie stanu istniejącego wraz z przebudową, odbudową i zmianą sposobu użytkowania w przypadku przekroczenia określonych w planie wskaźników urbanistycznych. Zdaniem Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie zastosowanie tych zasad respektowało dyspozycje § 2 ust. 1 *rozporządzenia p.p.o.g.*

Organ nadzoru zweryfikował, iż w przypadku stref planistycznych: 59SW, 8SU, 23SU, 40SU, 60SU, 65SU, 68SU, 69SU, 75SU, 76SU, 2SP, 23SP, 25SP, 33SP, 34SP, 36SP, 48SI przedstawione przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie przesłanki nie mogą uzasadniać wskazanych w rozstrzygnięciu naruszeń przepisów. Organ nadzoru w zakresie pierwszego argumentu zwraca uwagę na pełne brzmienie art. 13g upzp: *W przypadku gdy granica planu ogólnego, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, ma wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 (ewidencji gruntów i budynków lub katastru nieruchomości) lub 4 (państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych*. Cytowany przepis nie nakazuje – jak błędnie interpretuje Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie – wyznaczenia w planie ogólnym granic stref planistycznych wyłącznie z wykorzystaniem geometrii obiektów przestrzennych z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (lub innej bazy danych wymienionej w tym przepisie), lecz wskazuje, że geometrię tych obiektów należy wykorzystać w przypadku gdy jako granice tej strefy przyjęto granice działki ewidencyjnej. Gmina nie jest zatem zobligowana na ustalania w planie ogólnym granic stref planistycznych według geometrii obiektów przestrzennych działek ewidencyjnych zawartych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków. W zakresie drugiej przesłanki należy wyjaśnić, iż organ nadzoru nie zakwestionował w niniejszym rozstrzygnięciu wyznaczenia granic stref planistycznych oraz ustalenia dla nich minimalnej wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej poniżej wartości wynikającej z załącznika nr 1

do *rozporządzenia p.p.o.g.*, w sytuacji włączenia do stref planistycznych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, dla których nie wyznaczono w planie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (takich jak np. tereny dróg). Weryfikując natomiast ostatnią ze wskazanych przesłanek (przyjęcie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem), organ nadzoru, na podstawie ortofotomapy pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępnionej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl> (aktualność na dzień 21 września 2024 r.) ustalił, iż na wszystkich, wskazanych w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, terenach udział powierzchni biologicznie czynnej istniejącej zabudowy nie jest mniejszy od wartości tego wskaźnika ustalonej w obowiązujących dla nich planach miejscowych.

2. Obszar uzupełniania zabudowy stanowiący integralną część *planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie* wyznaczony został niezgodnie z wytycznymi § 1 ust. 1-5 *rozporządzenia* Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729, dalej *rozporządzenie o.u.z.*).

Stosownie do art. 13a ust. 4 *upzp* obszary uzupełnienia zabudowy stanowią fakultatywny element planu ogólnego. Ich wyznaczanie w planie ogólnym zależy więc od woli organów sporządzających i przyjmujących ten akt prawa miejscowego. Lokalizacja przestrzenna obszarów uzupełnienia wraz atrybutami zawierającymi informacje o poszczególnych obszarach może zatem stanowić część danych przestrzennych planu ogólnego gminy. Obszary te wyznacza się również z wykorzystaniem danych przestrzennych oraz systemów informacji geograficznej. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, na podstawie delegacji art. 13m ust. 1 *upzp*, określa przywołane wyżej *rozporządzenie o.u.z.* Przepisy tego *rozporządzenia* wskazują ściśle określony ciąg czynności, jakie należy wykonać w celu wyznaczenia *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* (§ 1 ust. 1 pkt 1-5), który następnie – przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy – może być ograniczany (§ 1 ust. 4) oraz rozszerzany (maksymalnie o powierzchnię obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5).

Punktem wyjścia do wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy jest pozyskanie informacji o budynkach znajdujących się na obszarze gminy, w postaci obiektów przestrzennych zawierających zarówno geometrię (reprezentację przestrzenną obiektów) oraz wartości atrybutów odpowiadające rodzajom poszczególnych budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych. Zgodnie z § 1 ust. 2 *rozporządzenia o.u.z.* wykorzystane w tym celu mogą zostać w pierwszej kolejności dane ewidencji gruntów i budynków (pkt 1), dopuszczone jest ponadto, wykorzystanie obiektów z bazy danych BDOT500 (o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne), lecz wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (pkt 2), a także wykorzystanie obiektów z bazy danych BDOT10k (o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne), tylko w przypadku budynków niewykazanych w obu pozostałych bazach danych (pkt 3). Należy zaznaczyć, iż z § 1 ust. 3 *rozporządzenia o.u.z.* wynika, iż wykorzystane mogą zostać dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. W celu przeprowadzenia dalszych działań przepis § 1 ust. 1 pkt 1 *rozporządzenia o.u.z.* nakazuje wyodrębnienie z pozyskanych w ten sposób danych przestrzennych wyłącznie budynków o określonym symbolu według Klasyfikacji Środków Trwałych (budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne

budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110).

Przepisy § 1 ust 1 pkt 1-5 *rozporządzenia o.u.z.* określają następujące po sobie etapy wyznaczania *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy*, które należy przeprowadzić z wykorzystaniem geometrii budynków wyodrębnionych z ww. baz danych w zgodnie z powyższymi zasadami. W pierwszym kroku należy określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, które znajdują się w odległości nie większej niż 100 m (pkt 1). Drugi etap stanowi wyznaczenie obszaru o granicach przebiegających w odległości 50 m od obrysu budynków znajdujących się w tych zgrupowaniach (pkt 2). W trzecim kroku należy natomiast uzupełnić te obszary o otoczone przez nie (z każdej strony) obszary posiadające powierzchnię nie większą niż 5000 m² (pkt 3). Następnie z wnętrza tak wyznaczonych obszarów powinna zostać wyłączona strefa o zasięgu 40 m względem ich granicy (pkt 4 i 5). Należy w tym zakresie wskazać, iż do wyznaczania *wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy* (czyli przeprowadzenia ww. czynności z wykorzystaniem wybranych uprzednio budynków), można wykorzystać automatyzujące ten proces narzędzie *wtyczki APP2* do oprogramowania geoinformacyjnego QGIS, udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Ostatni etap wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został powierzony organowi sporządzającemu projekt planu ogólnego, który uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może ograniczać oraz rozszerzać *wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy*. Zatem ostateczny zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy zależy w znacznej mierze od woli organów sporządzających i przyjmujących plan ogólny gminy. Jednak, o ile ograniczenie tego obszaru zgodnie z § 1 ust. 4 *rozporządzenia o.u.z.* może być w zasadzie dowolne, jego rozszerzenie możliwe jest maksymalnie o powierzchnię obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.*, a na terenach użytków rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast wymaga spełnienia również warunków określonych w § 1 ust. 6 *rozporządzenia o.u.z.* Zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.* łączną maksymalną powierzchnię powiększenia *wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy* (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1) w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*) należy obliczyć jako 25 % różnicy pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 (*Pb*) oraz łączną powierzchnią *wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy* (*Pu*). Wartości powierzchni *Pp*, *Pb* oraz *Pu* dla wyznaczonego za pomocą *wtyczki APP2* *wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy* można odczytać z generowanego przez tą wtyczkę pliku *Powierzchnie.xml*.

Organ nadzoru w celu zweryfikowania poprawności wyznaczonego w *planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie* obszaru uzupełnienia zabudowy, przeprowadził z wykorzystaniem danych przestrzennych przekazanych przez gminę w uzupełnieniu dokumentacji planistycznej w dniu 15.10.2025 r. oraz *wtyczki APP2* do oprogramowania QGIS, czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–5 *rozporządzenia o.u.z.*

Organ nadzoru ustalił, iż gmina do wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 *rozporządzenia o.u.z.* uwzględniła także budynki, którym w ewidencji gruntów i budynków przypisany został inny rodzaj Klasyfikacji Środków Trwałych, niż wskazany w § 1 ust. 1 pkt 1 *rozporządzenia o.u.z.* W związku z powyższym wyznaczony przez gminę *wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy* jak również obliczona przez gminę łączna maksymalna powierzchnia powiększenia *wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy*, w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*) są nieprawidłowe.

Na podstawie wyznaczonego przez organ nadzoru *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* oraz obliczeń przeprowadzonych zgodnie z wzorem zawartym w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.* wynika, iż gmina była

uprawniona do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy powiększając wyjściowy *obszaru uzupełnienia zabudowy* maksymalnie o powierzchnię **998761 m²** (*Pp*). Organ nadzoru zweryfikował, iż obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący integralną część *planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie* wyznacza poza granicami poprawnie wyznaczonego *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* obszary o łącznej powierzchni **1093190 m²**. Wskazuje to, iż maksymalna powierzchnia powiększenia tego obszaru (*Pp*) została znacznie przekroczona względem wartości wynikającej z wzoru zawartego w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.*

Ponadto w *planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie* wyznaczony został nowy obszar uzupełnienia zabudowy o oznaczeniu **29OUZ**, który nie stanowi części prawidłowo wyznaczonego *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy*, ani jego rozszerzenia, pozostając od niego całkowicie przestrzennie rozłączony.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż obszar uzupełnienia zabudowy, stanowiący integralną część *planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie*, został wyznaczony z przekroczeniem wartości łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 *rozporządzenia o.u.z.*), w wyniku rozszerzenia jego granic (*Pp*), wynikającej z wzoru wskazanego w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.* Ponadto, w *planie ogólnym miasta Siemianowice Śląskie*, niezgodnie z wytycznymi § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.* wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy o oznaczeniu 29OUZ, niestanowiący części *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* ani jego rozszerzenia. Rozdział I *Uzasadnienia* zawiera zatem w pkt 2a – *Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym* błędne dane oraz wynikający z nich niewłaściwy wniosek o nienaruszeniu przez obszar uzupełnienia zabudowy warunków wynikających z *rozporządzenia o.u.z.*

Ponowienie przez organ nadzoru czynności o których mowa w § 1 ust. 1 *rozporządzenia o.u.z.*, z wykorzystaniem danych, przekazanych przez Gminę wraz z pismem z dnia 22 października 2025 r., wbrew wyrażonemu w tym piśmie stanowisku Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie, również prowadzi do wniosku o przekroczeniu dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia *wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy* (*Pp*) wynikającej z wzoru zawartego w § 1 ust. 5 *rozporządzenia o.u.z.*

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że uchwała Nr 238/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 września 2025 r. w *sprawie planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie*, 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. 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 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 Miasta Siemianowic Śląskich 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 Miasta Siemianowic Śląskich.

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

Otrzymuje:

Rada Miasta Siemianowic Śląskich

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.