Elektronicznie podpisany przez:
Bożena Agata Goldamer-Kapała
dnia 2 października 2026 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.134.2026 Katowice, dnia 2 października 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIII/163/2026 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 31 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Chełm Śląski.

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 31 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Chełm Śląski podjęła uchwałę Nr XXXIII/163/2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Chełm Śląski.

Stosownie do przepisu art. 13k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp) w dniu 2 września 2026 r. Rada Gminy Chełm Śląski przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXXIII/163/2026 z dnia 31 sierpnia 2026 r., a w dniu 7 września 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 30 września 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 13a ust. 1 upzp plan ogólny gminy uchwalany jest dla obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż 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 poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r., poz. 1767 oraz z 2026 r., poz. 826, dalej: rozporządzenie ppog.) - w ramach gminnego katalogu stref planistycznych, każda zachowująca ciągłość przestrzenną strefa planistyczna powinna zostać opisana przez: unikalne oznaczenie, nazwę, określenie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej (podstawowego i ewentualnie również dodatkowego), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dla stref planistycznych o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR (fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SG SO, SK) oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC (fakultatywnie dla stref SG, SO, SK).

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia ppog.

Należy ponadto zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a upzp, i które stosownie do art. 67a ust. 5 upzp stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego. Dane przestrzenne, tworzone dla planu ogólnego, obejmują: atrybuty zawierające informacje o akcie oraz dane w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zawierające: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, dla których określono różne regulacje w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz atrybuty zawierające informacje o tych obiektach przestrzennych. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określony został w załączniku nr 2 do rozporządzenia ppog.

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

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

Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem szczegółowo określonym w § 3 ust. 2 rozporządzenia ppog. - w następujący sposób:

- prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, ustaloną w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększa się o 5%;
- łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie (zgodną z najnowszymi danymi) dzieli się przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca;

— odejmuje się wynik dzielenia: prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca przez faktyczną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie od ustalonej prognozowanej liczby mieszkańców.

Zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia ppog. dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. *o Centralnym Porcie Komunikacyjnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890). Skoro zatem, na podstawie przytoczonego przepisu, możliwe jest określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę, to nastąpić to może wyłącznie poprzez skorygowanie uzyskanego wyniku, wyrażonego w liczbie mieszkańców.

Z kolei chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową, oblicza się (zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia ppog), uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Ograniczenia w wyznaczaniu stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową zawiera art. 13d ust. 2 i 3 upzp - suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się takich stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z dołączonego do dokumentacji prac planistycznych obligatoryjnego opracowania, sporządzonego na podstawie art. 13h upzp, to jest uzasadnienia do planu ogólnego gminy Chełm Śląski (dalej: *uzasadnienie POG*) wynika, że *chłonność terenów niezabudowanych wynosi około 4931 osoby, co znacznie przekracza wyliczone zapotrzebowanie - 1593 oraz 130% tej liczby tj. 2071 osób.*

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

Jeżeli terenów nie przeznaczono w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i nie istnieje na tych terenach zabudowa mieszkaniowa, to - aby było możliwe na tych terenach ustalenie w planie ogólnym jednej z trzech stref wielofunkcyjnych, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej - konieczne jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Rada Gminy Chełm Śląski wyznaczyła w planie ogólnym gminy Chełm Śląski obszar uzupełnienia zabudowy.

W trakcie badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru przeanalizował zapisy następujących planów miejscowych:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulicy Górnośląskiej, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/223/2002 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 25 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2002 r. Nr 19 poz. 589),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Błędów – Odrodzenia – Żeleńskiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XI/75/2003 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 31 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2003 r. Nr 102, poz. 2702),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna - Wiosenna, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/89/2004 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 5 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2004 r. Nr 49, poz. 1529),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osada i Sadowa, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/163/2009 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 25 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2009 r. Nr 200, poz. 3662),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/263/2014 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 5841),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/268/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 20 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 5944),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy, zatwierdzony Uchwałą Nr XX/97/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 4156),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską, zatwierdzony Uchwałą Nr XX/99/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 4158),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/172/2021 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2021 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r., poz. 6481).

Z analizy wyznaczonych w planie ogólnym stref wynika, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach **5SJ, 6SJ, 8SJ, 10SJ 11SJ, 15SJ, 16SJ 18SJ, 22SJ, 26SJ, 30SJ, 35SJ, 37SJ, 39SJ, 43SJ, 68SJ, 76SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 87SJ, 88SJ, 110SJ, 114SJ**, nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową – zostały bowiem wyznaczone w części lub w całości na obszarach niezabudowanych, poza obszarami uzupełnienia zabudowy, nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub posiadających przeznaczenie terenu, określone w planie miejscowym, które nie umożliwia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przepis § 3 ust. 10 *r.p.p.o.g.* dopuszcza określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Gmina Chełm Śląski posiada taką strategię, bowiem Rada Powiatu Bieruńsko-Bieruńsko-Lędzińskiego w dniu 13 kwietnia 2026 r. przyjęła uchwałą Nr XXIV/117/26 Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Lędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+. Strategia ta została

przyjęta przez wszystkie gminy powiatu bieruńsko-lędzińskiego, w tym gminę Chełm Śląski - uchwałą Nr XXVII/137/2026 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 8 kwietnia 2026 r., (zwana dalej: Strategią).

W *uzasadnieniu POG,* jako przesłankę do zastosowania § 3 ust. 10 rozporządzenia ppog, Gmina wskazuje jedynie, że *z uwagi na fakt, iż gmina nie należy do grupy gmin odnotowujących gwałtowny i znaczący spadek liczby ludności, co więcej - gmina od lat tworzy warunki rozwoju obszarów mieszkaniowych co spotyka się z rosnącym zainteresowaniem inwestorów prywatnych i deweloperów - istnieją istotne przesłanki na podstawie których model struktury funkcjonalno- przestrzennej zawarty w strategii rozwoju ponadlokalnego powiatu bieruńsko – lędzińskiego uwzględnia potencjalne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy (przede wszystkim mieszkaniowej).* Brak jednak konkretnego wskazania, jakie szczególne potrzeby uzasadniają określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i jaka jest faktyczna wartość zapotrzebowania, którą ostatecznie przyjęto, czyli o ile na podstawie *Strategii* zwiększone zostało zapotrzebowanie, które wyliczono na podstawie wzoru określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia ppog.

W odpowiedzi na zawiadomienie Gmina przedstawiła obszerne wyjaśnienia, opierające się przede wszystkim na dowiedzeniu zasadności zastosowania § 3 ust. 10 ppog, wyjaśnieniu zapisów Strategii i jej charakteru.

Wojewoda zapoznał się z przedstawionymi wyjaśnieniami, jednak nie znalazł w nich podstaw do odstąpienia od wskazanych zarzutów.

Organ nadzoru zgadza się ze stanowiskiem gminy, że § 3 ust. 10 ppog *nie ustanawia odrębnego wzoru ani algorytmu służącego do obliczenia podwyższonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową* a także, że nie sposób z niego wywodzić *obowiązku, aby strategia rozwoju zawierała odrębne matematyczne wyliczenie wskazujące, o jaką konkretnie liczbę mieszkańców należy zwiększyć zapotrzebowanie*, jednak wykazanie takiego zapotrzebowania, wynikającego z uwzględnienia Strategii, należało przedstawić chociażby w uzasadnieniu POG, tak aby w transparentny sposób wykazać jakie cele strategiczne przełożyły się na zapotrzebowanie nowych terenów mieszkaniowych w gminie. Nie ulega wątpliwości, że skoro zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia ppog zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową wyraża się w liczbie mieszkańców, to ewentualne zastosowanie możliwości określonej w § 3 ust. 10 tego rozporządzenia musi prowadzić do wskazania odpowiedniej (skorygowanej) wartości zapotrzebowania wyrażonej także w liczbie mieszkańców. Innymi słowy, szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym), należy zwymiarować przy zastosowaniu odpowiednich obliczeń, tak aby były wyrażone w liczbie mieszkańców. Brak wyrażenia ostatecznego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową uniemożliwia określenie prawidłowego poziomu chłonności terenów niezabudowanych, które musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania, czego skutkiem może być nieprawidłowe wyznaczenie stref planistycznych.

Zdaniem organu nadzoru Gmina nie wskazała konkretnie powodów uzasadniających zwiększenie powierzchni stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym. Przedstawione w Strategii i w uzasadnieniu POG przesłanki nie mogły przesądzić o konieczności wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, bowiem powody wskazane w Strategii i w uzasadnieniu POG nie są szczególnymi potrzebami uzasadniającymi wyznaczanie stref pod nową zabudowę mieszkaniową. Powyższe

ogólnikowe twierdzenia, zawarte w Strategii i w uzasadnieniu POG, nie uzasadniają wyznaczenia kolejnych nowych obszarów mieszkaniowych. Nawet w przypadku, gdyby gmina zdecydowała się uznać taką przesłankę, jako szczególną potrzebę umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, finalnie musiałaby zastosować odpowiednie obliczenia, aby została ona wyrażona w konkretnej liczbie mieszkańców.

W odniesieniu do przedstawienia w wyjaśnieniach skorygowanych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wskazać należy, że *de facto* dostosowano zapotrzebowanie do określonej chłonności w celu uzyskania prawidłowego i oczekiwanego poziomu procentowego. Prawidłowa kolejność działań została określona w § 3 rozporządzenia ppog i szczegółowo przedstawiona wyżej. Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opiera się na konkretnych danych, które są udostępniane przez statystykę publiczną. Wykorzystywane dane pozwalają na uzyskanie jednoznacznego wyniku, który nie może być dowolnie kreowany przez gminę. Dlatego skorzystanie z możliwości jego zwiększenia musi być, jak już wskazano wcześniej, wyrażone w konkretnej liczbie mieszkańców oraz poparte odpowiednimi obliczeniami. Podsumowując, niedopuszczalne jest zastosowanie odwrotności działań, w celu uzyskania oczekiwanego przez gminę efektu.

Z wymienionych powyżej powodów organ nadzoru, po analizie wyjaśnień złożonych w trakcie postępowania nadzorczego, stwierdził, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach **5SJ, 6SJ, 8SJ, 10SJ 11SJ, 15SJ, 16SJ 18SJ, 22SJ, 26SJ, 30SJ, 35SJ, 37SJ, 39SJ, 43SJ, 68SJ, 76SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 87SJ, 88SJ, 110SJ, 114SJ,** nie spełniają wyżej opisanych wymogów i zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

Podsumowując, nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie uniemożliwia wyznaczenie nowych terenów, niespełniających wymagań opisanych w art. 13d upzp. Czyli gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyłącznie wyznaczenie wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Wymienione strefy planistyczne nie spełniają żadnego z trzech warunków umożliwiających wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Należy uznać, że uchwała Rady Gminy Chełm Śląski Nr XXXIII/163/2026 z dnia 31 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Chełm Śląski, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy, w związku, z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i uzasadnione. Biorąc pod uwagę 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 13a ust. 1 upzp, pomimo, że podniesione w niniejszym rozstrzygnięciu zarzuty dotyczą jedynie wskazanych stref planistycznych, nie było możliwości stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały jedynie w części.

Za stwierdzeniem nieważności uchwały w całości przemawia bowiem ustawowa konstrukcja planu ogólnego jako aktu planistycznego obejmującego co do zasady cały obszar gminy. Ustawodawca nie przewidział możliwości uchwalenia pierwszego planu ogólnego obejmującego jedynie część obszaru gminy. Możliwość taka została wyraźnie zastrzeżona w art. 13a ust. 2 *upzp* dla zmiany już obowiązującego planu ogólnego. Tym samym usunięcie w drodze stwierdzenia nieważności jedynie wybranych ustaleń planu ogólnego nie może prowadzić do sytuacji, w której w obrocie prawnym pozostaje akt, którego konstrukcja nie odpowiada ustawowym zasadom sporządzania planu ogólnego dla całego obszaru gminy.

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

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Gminy Chełm Śląski.

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

Otrzymuje:
Rada Gminy Chełm Śląski

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.