Elektronicznie podpisany przez:
Bożena Agata Goldamer-Kapała
dnia 20 czerwca 2025 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.55.2025 Katowice, dnia 20 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 - dalej również *upzp*),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVI/103/2025 Rady Gminy Gierałtowice z dnia 14 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowice dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej, w następującej części:

- § 5 ust. 3 pkt 1 lit. b,
- § 5 ust. 4,
- § 11 ust. 4 pkt 5 lit. a, w zakresie słów: "oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi".

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 14 maja 2025 r. Rada Gminy Gierałtowice podjęła uchwałę Nr XVI/103/2025 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowice dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 21 maja 2025 r. Rada Gminy Gierałtowice przekazała organowi nadzoru uchwałę z dnia 14 maja 2025 r., Nr XVI/103/2025, a w dniu 26 maja 2025 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 13 czerwca 2025 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:

I. W § 5 ust. 3 uchwały, ustalono zasady ochrony środowiska oraz racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach górniczych. Ustalono m.in., że eksploatacja nie może powodować

takich zmian powierzchni terenu, które *spowodują dewastację gruntów rolnych lub ich degradację w postaci obniżenia klas bonitacyjnych.*

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm., zwanej dalej *upgg*) terenem górniczym jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Granice terenu górniczego określa koncesja na wydobywanie złóż kopalin. Jak wynika z § 2 ust. 2 pkt 1 titet drugie uchwały cały obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego "Ornontowice I". Nieruchomości objęte niniejszym miejscowym planem zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową i nie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2024 r., poz. 82). A zatem sam fakt przeznaczenia gruntów pod zabudowę oznacza *dewastację gruntów rolnych* oraz brak konieczności zachowania klas bonitacyjnych. Ponadto, większa część nieruchomości, których przeznaczenie określono w planie jako 1MN-U, jest już zabudowana. Wprowadzony przepis § 5 ust. 3 pkt 1 lit b uchwały, nie znajduje więc uzasadnienia i jest niemożliwy do wykonania, a zgodnie z jedną z podstawowych zasad prawnych - *impossibilium nulla obligatio est* - zobowiązanie do (świadczenia) niemożliwego jest nieważne. Ustalone w planie zasady ochrony środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach górniczych kierują do prowadzącego eksploatację górniczą, prowadzenie jej w taki sposób, aby nie spowodować dewastacji gruntów rolnych, co jak wskazano powyżej, z innych przyczyn nie jest możliwe, a prawo, w tym prawo miejscowe, nie może wymagać rzeczy niemożliwych od jego adresata.

Z kolei w § 5 ust. 4 uchwały zawarto warunki prowadzenia ruchu zakładu górniczego, ustalając, że *ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę niżej wymienionych obiektów lub terenów: 1)wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo–usługowej istniejącej i planowanej; 2) wymagające ochrony infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.* Tymczasem, zgodnie z art. 108 ust. 2 pkt 2 lit. g i lit. h *upgg* szczegółowe przedsięwzięcia, które między innymi, winny zapewnić ochronę obiektów budowlanych, zapobiegać szkodom i ich naprawy, mają być zapewnione przez przedsiębiorcę górniczego i uregulowane winny być w **planie ruchu zakładu górniczego**. Wskazanymi wyżej ustaleniami planu miejscowego rada gminy przekroczyła więc swoje uprawnienia, czym naruszyła zasady jego stanowienia. Bowiem ustalenia dotyczące warunków jakie należy spełnić planując eksploatację złoża mogą być nakładane przez właściwe organy nadzoru górniczego w drodze decyzji - zgodnie z art. 108 ust. 11 *upgg*, a nie przez radę gminy w drodze uchwały w sprawie planu miejscowego. Plan ruchu zakładu górniczego sporządza się z uwzględnieniem między innymi projektu zagospodarowania złoża, który musi uwzględniać przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż* (Dz. U. z 2012 r. poz. 511). W myśl § 2 tego rozporządzenia część opisowa projektów zagospodarowania złóż, z uwzględnieniem zamierzonego sposobu eksploatacji, rodzaju kopaliny i warunków geologicznych prowadzenia eksploatacji, zawiera odpowiednio informacje o projektowanych filarach ochronnych, *ze wskazaniem obiektów objętych ochroną, uzasadnieniem ich granic oraz określeniem warunków ewentualnej eksploatacji złoża objętego filarem ochronnym.*

Tym samym, to etap sporządzania projektu zagospodarowania złoża a następnie plan ruchu zakładu górniczego jest tym dokumentem, który decyduje o warunkach, zgodnie z jakimi będzie możliwa

eksploatacja złoża. Plan ruchu zakładu górniczego opiniowany jest przez wójta gminy według kryterium braku naruszeń przeznaczenia lub sposobu korzystania z nieruchomości, a opinia dołączana jest do wniosku o zatwierdzenie planu ruchu (art. 108 ust. 6b., ust. 9 pkt 3 *upgg*). Tak więc przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 *upzp* upoważniają radę gminy do wprowadzenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, co do których gmina posiada informacje o możliwych negatywnych skutkach wynikających z planowanej eksploatacji, lecz ustalanie sposobu i warunków ruchu zakładu górniczego, zarezerwowane zostało właściwym organom nadzoru górniczego.

Zatem przepisy § 5 ust. 3pkt 1 lit. b oraz § 5 ust. 4 badanej uchwały, należy uznać za wykraczające poza kompetencje rady gminy wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 *upzp*, a tym samym za istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

II. W § 11 ust. 1 badanej uchwały ustalono przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN-U jako: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług. Następnie w § 11 ust. 4 pkt 5 lit. a, wyznaczono maksymalną wysokość zabudowy *budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż: 12 m*. Ustaleniem tym naruszono art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), który stanowi, że przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Natomiast definicja pojęcia „zabudowy jednorodzinnej" zawarta w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) ustala, że przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Jak wynika więc z przytoczonych przepisów, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym istnieje możliwość wydzielenia, m.in. jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego (usługowego) o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, co oznacza, że powierzchnia całkowita lokalu usługowego może stanowić maksymalnie 30%. Powyższe oznacza brak możliwości łączenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej o dowolnej proporcji. Zatem niemożliwa jest realizacji obiektów usługowych z lokalami mieszkalnymi tj. więcej niż jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U.

Innymi słowy, w ramach wskazanych powyżej regulacji, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, przy czym dopuszczalna powierzchnia lokalu usługowego wynika wprost z przywołanego wyżej przepisu ustawy *Prawo budowlane*.

Ogólna właściwość organów gminy w zakresie władztwa planistycznego, wynikająca z art. 3 *upzp,* nie daje podstaw do modyfikowania prawnej definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, poprzez wprowadzanie postanowień planu miejscowego, które dopuszczają realizację budynku łączącego

funkcję usługową z (wieloma) lokalami mieszkalnymi, a zatem w proporcji innej niż wynikająca z przepisów odrębnych, skoro definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest jednoznaczna wprost wynika z aktu o randze ustawowej, tj. z przepisu ustawy *Prawo budowlane*. Nie jest możliwe modyfikowanie tej definicji przez organy uchwałodawcze w aktach prawa miejscowego, a więc mających moc powszechnie obowiązującą na danym terenie. Budynki *usługowe z lokalami mieszkalnymi* nie stanowią więc ani zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani zabudowy usługowej, a jedynie taka forma zabudowy kubaturowej została dopuszczona w granicach ww. terenu.

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 Gminy Gierałtowice Nr XVI/103/2025 z 14 maja 2025 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowice dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej,* 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 Gminy Gierałtowice 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 Gierałtowice.

z up. Wojewody Śląskiego

Bożena Goldman - Kapała

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymuje:
Rada Gminy Gierałtowice

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.