



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 27 lipca 2026 r.

Poz. 2508

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE SPN.III.4130.43.2026 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 24 lipca 2026 r.

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) w związku z 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 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IX/10/2026 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 19 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Starachowice w części obejmującej strefy:

- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczone symbolami: 2SW, 3SW, 5SW, 61SW,
- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami: 34SJ, 35SJ,
- usługowe oznaczone symbolami: 16SU, 17SU, 33SU,
- gospodarczą oznaczoną symbolem: 41SP,
- zieleni i rekreacji oznaczoną symbolem: 35SN.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 19 czerwca 2026 r. Rada Miejska w Starachowicach podjęła uchwałę Nr IX/10/2026 w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Starachowice.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikiem wpłynęła do tut. organu w dniu 23 czerwca 2026 r. Natomiast dokumentacja prac planistycznych – 24 czerwca 2026 r.

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 września 2024 r., sygn. akt II OSK 745/24).

W dniu 10 lipca 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze umożliwiając złożenie wyjaśnień do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 17 lipca 2026 r., znak: UP.6720.1.2024.ZK, odniesiono się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała oceniana jest na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p.,
- 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 ze zm.),

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poza. 729),

- 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 ze zm.).

Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała została podjęta w części z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego.

W zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu ogólnego gminy:

Uchwała narusza art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. oraz § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów poprzez nieprawidłowe wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p w gminnym katalogu stref określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, usługowej, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej, produkcji rolniczej, infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji, cmentarzy, niemniejszego niż wynika to z przepisów wydanych rozporządzeń.

W świetle § 2 ust. 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zwanego dalej rozporządzeniem, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa załącznik Nr 1 do rozporządzenia. Zgodnie z tym załącznikiem minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej wynoszą:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW – 30%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – 30%,
- dla strefy usługowej SU – 30%,
- dla strefy gospodarczej SP – 20%,
- dla strefy zieleni i rekreacji SN – 50%.

W myśl § 2 ust. 3 rozporządzenia 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.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego planu ogólnego stwierdzono, że dla strefy 35SN, nie objętej obowiązującym planem miejscowym, wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, co nie jest zgodne z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia, wedle którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien być ustalony na poziomie 50%.

Natomiast w obszarach dziesięciu stref planistycznych planu ogólnego Gminy Starachowice objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, niezgodnie ze wskazanym wyżej § 2 ust. 3 rozporządzenia, w następujących strefach:

1. W strefie oznaczonej symbolem 2SW ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką "Widok" (przyjęty uchwałą Nr II/3/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2023 r.), zgodnie z którym strefa 2SW obejmuje tereny:

- komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KR-KP-KO, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ,
- dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 2MW-U, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 40%.

2. W strefie oznaczonej symbolem 3SW ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Na obszarze tej strefy obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką "Widok" (przyjęty uchwałą Nr II/3/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2023 r.), zgodnie z którym strefa 3SW obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-MW-U, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
- komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KR-KP-KO, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
- dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Starachowice Dolne" w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr III/10/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2017 r.), zgodnie z którym strefa 3SW obejmuje teren:

- drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 40%.

3. W strefie oznaczonej symbolem 5SW ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% .

Na obszarze tej strefy obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką "Widok" (przyjęty uchwałą Nr II/3/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2023 r.), zgodnie z którym strefa 5SW obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MNU, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MN-MW, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
- dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Starachowice Dolne" w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr III/10/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2017 r.), zgodnie z którym strefa 3SW obejmuje teren:

- drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 40%.

4. W strefie oznaczonej symbolem 61SW ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką "Wierzbnik" (przyjęty uchwałą Nr XII/8/2025 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 21 listopada 2025 r.), zgodnie z którym strefa 61SW obejmuje tereny:

- drogi dojazdowej oznaczony symbolem 13KDD,
- drogi lokalnej oznaczony symbolem 5KDL,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 22MN-MW-U, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0% (dla działek budowlanych bezpośrednio przy pierzei rynku oraz ul. Kościelnej, ul. Iłżeckiej) oraz 30% (dla pozostałych działek budowlanych).

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 30%.

5. W strefie oznaczonej symbolem 34SJ ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr III/10/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2017 r.), zgodnie z którym strefa 34SJ obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 2MNU, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%,
- drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 20%.

6. W strefie oznaczonej symbolem 35SJ ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% .

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr III/10/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 lutego 2017 r.), zgodnie z którym strefa 35SJ obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MNU, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 1E, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
- drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 40%.

7. W strefie oznaczonej symbolem 16SU ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednostki "Centrum" na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr IX/11/2022 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2022 r.), zgodnie z którym strefa 16SU obejmuje tereny:

- zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4MW/U, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
- drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 2KD-W.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 40%.

8. W strefie oznaczonej symbolem 17SU ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednostki "Centrum" na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr IX/11/2022 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 sierpnia 2022 r.), zgodnie z którym strefa 17SU obejmuje tereny:

- zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem 1Up, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
- placu publicznego, parkingu podziemnego oznaczony symbolem 2PP/KS, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
- placu publicznego oznaczony symbolem 2PP, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%,
- zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 70%.

9. W strefie oznaczonej symbolem 33SU ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką "Wierzbnik" (przyjęty uchwałą Nr XII/8/2025 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 21 listopada 2025 r.), zgodnie z którym strefa 33SU obejmuje teren:

- usług handlu oznaczony symbolem UH, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 1%.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 1%.

10. W strefie oznaczonej symbolem 41SP ustalono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%.

Na obszarze tej strefy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednostki zwanej umownie "Strefa" na obszarze miasta Starachowice (przyjęty uchwałą Nr VI/9/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 23 czerwca 2023 r.), zgodnie z którym strefa 41SP obejmuje tereny:

- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 3I, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%,
- obiektów produkcyjnych składów i magazynów oznaczony symbolem 21P, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%.

A zatem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w tej strefie powinien zostać ustalony na poziomie 20%.

Zaznaczam, że dla wymienionych powyżej terenów dróg (znajdujących się w obowiązujących planach miejscowych) nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W powyższych przypadkach niewłaściwie określono więc wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, gdyż przyjęte w planie ogólnym wartości nie są zgodne z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia, a dla stref objętych planami miejscowymi są niższe niż najwyższe wartości ustalone w planach miejscowych, jak nakazuje to § 2 ust. 3 rozporządzenia.

Zgodnie z wyjaśnieniami Prezydenta Miasta Starachowice (pismo z dnia 17 lipca 2026 r., znak: UP.6720.1.2024.ZK) w zakresie:

- stref 2SW, 3SW oraz 5SW: „determinującym przeznaczeniem w wyżej wymienionych strefach jest funkcja mieszkalno- usługowa, na którą przeznaczono około 80% stref 2SW, 3SW, 5SW. Pozostałą powierzchnię

stanowią tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny związane z komunikacją. Dla wymienionych stref, minimalną wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla dominujących terenów mieszkalnych: odpowiednio 2MW-U dla strefy 2SW, 1 MW-U, 1 MN-MW-U dla strefy 3SW oraz 1MN-U dla strefy 5SW”,

- strefy 61SW: „ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%, który jest zgodny z zapisami ww. planu dla terenu 22MN-MW-U, w którym zawierają się działki zlokalizowane bezpośrednio przy pierzei rynku oraz ul. Kościelnej i ul. Iłżeckiej. Obecnie warunek lokalizacji działki bezpośrednio przy pierzei rynku oraz ul. Kościelnej i ul. Iłżeckiej spełnia większość działek zlokalizowanych w strefie 61SW, działki, które nie są położone bezpośrednio w pierzei ww. ulic (fizycznie nie przylegają do tych dróg) tworzą nieruchomości z działkami przyległymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, za działkę budowlaną należy uznać również część działki ewidencyjnej lub kilka działek ewidencyjnych, na których możliwe jest do zrealizowania planowane zamierzenie inwestycyjne. Plan ogólny nie wprowadza możliwości warunkowania wartości parametrów w strefach, z tego powodu przyjęto wartości, jakie zgodnie z warunkiem dla terenu 22MN-MW-U, zawartym w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, są odpowiednie dla terenu objętego strefą 61SW”,

- stref 34SJ i 35SJ: „doszło do omyłkowego przedstawienia numeracji stref 34SJ i 35SJ względem odpowiadających im w ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów”,

- strefy 16SU: „determinującym przeznaczeniem w wyżej wymienionej strefie jest funkcja usługowa. Minimalną wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla dominujących terenów usługowych 1 U”,

- strefy 17SU: „determinującym przeznaczeniem w wyżej wymienionej strefie jest funkcja usługowa, która w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego stanowi około 90% wyznaczonej strefy. Minimalną wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla dominujących terenów usługowych 1UP”,

- strefy 33SU: „teren UH objęty ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje istniejące, zagospodarowane i stale użytkowane targowisko miejskie, dla którego udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono na nie mniejszy niż 1%. Wielkość, wynikającą z rozbieżności wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej między parametrem strefy planu ogólnego, a terenem UH, można uznać za marginalną”,

- strefy 41SP: „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% dla strefy 41SP uwzględniając najniższą wartość wynikającą z ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszczoną dla terenu o funkcji podstawowej, czyli produkcyjnej”,

- strefy 35SN: „wyznaczono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej adekwatnie do istniejącego zagospodarowania terenu. Strefa jest już zagospodarowana (korty tenisowe z infrastrukturą towarzyszącą), nie ma możliwości rozszerzenia jej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zostałaby więc przekroczona bez zmian w istniejącym zagospodarowaniu”.

Organ nadzoru przyjął do wiadomości wyjaśnienia gminy jednak ich nie podziela.

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem (w zakresie stref: 2SW, 3SW, 5SW, 16SU, 17SU, 41SP, 61SW), że przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej biorąc pod uwagę determinujące przeznaczenie w danej strefie, wynikające z planów miejscowych, ponieważ przepisy w tej kwestii są jednoznaczne. § 2 ust. 3 rozporządzenia wskazuje, że 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 rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Nie wskazuje na wybór determinującego przeznaczenia.

Co do stref 34SJ i 35SJ Prezydent przyznał, że błędnie ustalono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W kwestii strefy 33SU nie można uznać, że rozbieżność jest marginalna, ponieważ wskazane wyżej przepisy nie dopuszczają dowolności w określeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Odnosząc się do wyjaśnień dotyczących strefy 35SN, należy zaznaczyć, że plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który ma zastosowanie do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy sporządzanych po dacie wejścia w życie tego aktu prawa miejscowego. Nie ma więc obowiązku dostosowywania już zagospodarowanego w określony sposób obszaru do wymogów wynikających z planu ogólnego, który wszedł w życie już po tym, gdy dane nieruchomości zostały w określony sposób faktycznie zagospodarowane.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 21 kwietnia 2026 r., sygn. akt II SA/Ol 126/26, w art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. ustawodawca zastrzegł, że gmina ma nie tylko obowiązek określenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, ale także że należy ustalić ten parametr w wartości minimalnej. Intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu ww. regulacji było zatem, aby wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie tylko był obowiązkowo ustalony w planie ogólnym, ale żeby jego wysokość była co najmniej na takim poziomie, jak wartości minimalne określone przez prawodawcę. Natomiast nie określono górnej granicy. Ustawodawca pozostawił więc gminie swobodę tylko w zastrzeżeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, że gmina nie ma pełnej dowolności w określeniu w planie ogólnym niższej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lecz jeżeli ma taki zamiar - może to robić tylko w granicach ściśle określonych przez § 2 ust. 3 rozporządzenia.

Zgodnie z art. 51a ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw dopuszcza się stwierdzenie nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu ogólnego gminy w części, również w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono nieważność uchwały w części dotyczącej stref: 2SW, 3SW, 5SW, 61SW, 34SJ, 35SJ, 16SU, 17SU, 33SU, 41SP, 35SN, gdyż ustalając wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tych strefach planistycznych w sposób istotny naruszono zasady sporządzania planu ogólnego przez naruszenie art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. oraz § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia.

Po wyeliminowaniu z uchwały zapisów wskazanych w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, pozostała część uchwalonego planu ogólnego, przyjętego uchwałą Nr IX/10/2026 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 19 czerwca 2026 r., może funkcjonować w obrocie prawnym. Tym samym, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

W świetle art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

.....
.....