



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4081

Podpisany przez:

Karol Łukasz Śmist

Data: 30.09.2026 14:05:26



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.284.2026.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 29 września 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/253/26 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce, w części obejmującej:

- w strefie planistycznej 22SP – działkę o numerze 66/5,
- w strefie planistycznej 33SP – działkę o numerze 70.

Uzasadnienie

W dniu 25 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła uchwałę Nr XXXI/253/26 w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wraz z dokumentacją planistyczną wpłynął w dniu 2 września 2026 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu organ stanowiący Gminy Pyrzyce wskazał art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁾ (dalej: ustawa), zgodnie z którym dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".

Przepis art. 13a ust. 4 ustawy, zawiera ustalenia obligatoryjne planu ogólnego: określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych (pkt 1), a także fakultatywne - obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej (pkt 2).

Pierwsze zasadnicze ustalenie planu ogólnego stanowi zatem o podziale obszaru objętego planem ogólnym w sposób rozłączny na strefy planistyczne, które określone zostały w katalogu zamkniętym zawartym w art. 13c ust. 2 ustawy. 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) oraz strefę komunikacyjną (SK). Natomiast drugim koniecznym elementem planu ogólnego jest gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjną część gminnych standardów urbanistycznych.

¹⁾ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

Stosownie do § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ²⁾ (dalej: rozporządzenie) - 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.

Należy ponadto zaznaczyć, iż plan ogólny gminy sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a ustawy, i które stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy, 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.

Po dokonaniu analizy uchwały Nr XXXI/253/26 w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu ogólnego, bowiem w zakwestionowanej części przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Pyrzycach nie wykonała ustawowego obowiązku ochrony istniejącego na terenach 22SP i 33SP (działki nr 66/5 i nr 70) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce” nr 2492.

W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h ustawy *ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji*. Natomiast, stosownie do treści art. 1 ust. 2 pkt 3 lit. c ustawy *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony złóż kopalin*. Na podstawie zaś art. 95 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze*³⁾ *udokumentowane złoża kopalin - podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania*.

Rada Miejska w Pyrzycach w danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego Gminy Pyrzyce, na terenie udokumentowanego złoża kopalin ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce” nr 2492 wyznaczyła strefę gospodarczą z maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy: 60 % oraz maksymalną wysokością zabudowy: 25 m.

Powyższe ustalenia wyeliminują możliwość wydobycia surowców.

²⁾ 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 z późn. zm.).

³⁾ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r., poz 69).

Z wyjaśnień Burmistrza Pyrzyce⁴⁾ wynika, m. in. że złoża surowców ilastych i ceramiki budowlanej „Pyrzyce” nr 2492 nie zalicza się do złóż strategicznych, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze. Jest to złożo kopaliny pospolitej. Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit a tiret 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ogólnego podlega zaopiniowaniu przez marszałka województwa w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne.

W piśmie z dnia 28.05.2026 r. o znaku WOŚ-IV.7634.1293.2026.ZZ Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego zaopiniował pozytywnie przedłożony projekt planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce i nie zgłosił żadnych uwag do projektu. W związku z tym, częściowe ustalenie dla złoża „Pyrzyce” nr 2492 stref gospodarczych SP nie zostało zakwestionowane przez właściwy organ administracji geologicznej jako niezgodne z przepisami i niezapewniające złożu właściwej ochrony.

Co więcej, zgodnie z ogólnodostępnymi danymi zamieszczonymi w serwisie MIDAS, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, dla złoża „Pyrzyce” nr 2492 widnieje informacja „eksploatacja złoża zaniechana” (...).

Wobec braku dokumentów potwierdzających plany wydobywania kopaliny ze złoża należy stwierdzić, że częściowe ustalenie stref gospodarczych dla złoża „Pyrzyce” nr 2492 nie oznacza naruszenia art. 95 ust. 2 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69), tym bardziej jeśli właściwy organ administracji geologicznej nie wniósł zastrzeżeń do takich stref na terenie dz. 66/5, 70 i 68 obręb Pyrzyce I. Art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (...) wskazuje, że – owszem – w planach ogólnych uwzględnia się występowanie złóż oraz struktur oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania. Jednakże ustalenia te powinny uwzględniać:

- 1) rozstrzygnięcia wynikające z decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną albo dodatek do dokumentacji geologicznej oraz informacje zawarte w zatwierdzonej dokumentacji geologicznej albo zatwierdzonym dodatku do dokumentacji geologicznej, w szczególności dotyczące ochrony złóż kopalin oraz obszaru wymagającego ochrony przed działaniem uniemożliwiającym zagospodarowanie złoża kopaliny;
- 2) rozstrzygnięcia wynikające z decyzji o uznaniu złoża kopaliny albo jego części za złożo strategiczne, jeżeli decyzja taka została wydana.

Podkreślenia wymaga, że złożo „Pyrzyce” nr 2492, jak i pozostałe udokumentowane złoża kopalin występujące na terenie gminy Pyrzyce, zostały uwzględnione w części uwarunkowań rozwoju gminy – zostały wskazane w części tekstowej i graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny w zakresie stref planistycznych uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Gmina, w ramach władztwa planistycznego, może wpłynąć na sposób zagospodarowania terenu dz. 66/5, 70 i 68 obręb Pyrzyce I ograniczając możliwość lokalizacji zabudowy poprzez rodzaj ustalonego przeznaczenia terenu lub sposobu zagospodarowania terenu czy linię zabudowy.

Ponadto, należy wskazać, że zarówno miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu także podlegają uzgodnieniu w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne. W przypadku stwierdzenia przez marszałka województwa, że ustalenia planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy kolidują z planowanym zagospodarowaniem złoża, wydane zostanie stosowne postanowienie uniemożliwiające zagospodarowanie terenu dz. 66/5, 70 i 68 obręb Pyrzyce I w sposób kolidujący z ochroną złoża.

Ustosunkowując się do powyższego, w pierwszej kolejności zauważyć należy, że zaniechanie lub zakończenie wydobywania surowców nie powoduje automatycznego zniesienia istnienia udokumentowanego złoża, bowiem to wciąż podlega ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Samo wskazanie złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce” nr 2492 w uzasadnieniu do planu

⁴⁾ Pismo z dnia 14 września 2026 r., znak: PNiGM.6720.1.2025.

ogólnego nie stanowi prawidłowej realizacji obowiązku wynikającego z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

Wbrew wyjaśnieniom Gminy Pyrzyce, wyznaczenie w granicach zatwierdzonego złoża „Pyrzyce” nr 2492 stref gospodarczych 22SP oraz 33SP, przy jednoczesnym dopuszczeniu realizacji budynków do 60% powierzchni zabudowy i wysokości do 25 m nie stanowi działania mającego zapewnić ochronę tego złoża. Przeznaczenie to nie daje bowiem możliwości przyszłego wydobywania tych części kruszyw, które znalazły się w ww. strefach. Jest to o tyle istotne, że odnosi się to do nowo wydzielonych i jeszcze niezabudowanych terenów wskazanych w planie ogólnym pod zabudowę.

Nie ulega wątpliwości, że gmina w ramach władztwa planistycznego może wpłynąć na sposób zagospodarowania terenu działek nr 66/5, nr 70. Jednakże, dopuszczenie zabudowy na terenie złoża już na etapie uchwalenia planu ogólnego pozwala odbiorcy aktu przyjąć, że na etapie opracowywania planu miejscowego nie zostanie pozbawiony takiej możliwości.

Ponadto, w świetle art. 95 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze uwzględnieniu w planie ogólnym podlegają nie tylko złoża strategiczne ale też pozostałe złoża kopalin.

W przesłanych wyjaśnieniach wskazano również, że zarówno miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu także będą podlegać uzgodnieniu w zakresie udokumentowanych złóż kopalin. Twierdzenie to nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.

Zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. a) tiret pierwsze podwójny tiret pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego podlega jedynie opiniowaniu przez marszałka województwa w zakresie udokumentowanych złóż kopalin. Natomiast, w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków. Punkt 1a ww. przepisu wskazuje na obowiązek położenia terenu, którego dotyczy wniosek o warunki zabudowy na obszarze uzupełnienia zabudowy (obszar wyznaczany w planie ogólnym gminy). W niniejszej sprawie jednakże wszystkie wymienione ww. przepisie warunki nie zostaną spełnione, ponieważ na przedmiotowym terenie Gmina Pyrzyce nie wyznaczyła terenów uzupełnienia zabudowy. Z uwagi na powyższe na tym terenie nie będzie możliwa zabudowa w oparciu o warunki zabudowy.

Jak słusznie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt. IV SA/Po 693/16 *nawet jeżeliby przypisać art. 95 ust. 1 P.g.g. wyłącznie funkcję informacyjną, to nie podważa to zawartego w nim obowiązku, który musi być przez organ stanowiący gminy wykonany. Innymi słowy, nie ujawnienie udokumentowanych złóż kopalin w planie miejscowym jest naruszeniem zasad jego sporządzania i to chociażby nawet generalne uwarunkowania konkretnego obszaru wskazywały, że nie zakłada się eksploatacji złoża. W ocenie Sądu nie można też bagatelizować tego, że ujawnienie złoża kopalin może mieć potencjalnie znaczenie dla decyzji inwestycyjnych adresatów planu podejmowanych na jego podstawie.*

Wprawdzie cytowany wyżej wyrok dotyczył miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże – w ocenie organu nadzoru – stanowisko Sądu można odnieść *per analogiam* także do planu ogólnego gminy.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru w niniejszej sprawie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu ogólnego⁵⁾. Bez wątpienia pominięcie w nim istniejących obszarów złóż pozostaje w sprzeczności z treścią przywołanych przepisów prawa i stanowi naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego.

Mając na uwadze powyższe, uznać trzeba, że Rada Miejska w Pyrzycach w uchwale Nr XXXI/253/26 w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce nie dopełniła obowiązku uwzględnienia w nim ochrony złóż, w celu zabezpieczenia eksploracji lub wykorzystania, przez co w sposób istotny naruszyła przywołane powyżej regulacje.

W tym stanie rzeczy, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXI/253/26 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 sierpnia 2026 r. w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce, w części obejmującej: w strefie planistycznej 22SP – działka o numerze 66/5, w strefie planistycznej 33SP – działka o numerze 70, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

⁵⁾ Podobnie: Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 maja 2025 r., II SA/Gd 444/24.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński
I Wicewojewoda Zachodniopomorski