UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia 10 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781) w związku z uchwałą nr XI/156/25 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 2. Plan ogólny Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w formie danych przestrzennych stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Ślaskiego.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach

z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Plan ogólny Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny stanowi podstawowy akt planowania przestrzennego gminy, sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. reformującą system planowania przestrzennego. Dokument zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, strefy planistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy oraz pozostałe elementy wymagane przepisami ustawy.

Plan ogólny został sporządzony na podstawie uchwały Nr XI/156/25 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych gminy, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyników analiz sporządzonych na potrzeby planu ogólnego, w szczególności analiz zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę. Analizy wykazały znaczną nadwyżkę terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikającą z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co w świetle obowiązujących przepisów w sposób istotny ograniczało możliwość wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo rozwiązania planu uwzględniają uwarunkowania wynikające z projektowanej linii kolejowej związanej z realizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego, terenów pogórniczych, gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz pozostałych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Przebieg procedury planistycznej

Procedurę sporządzania planu ogólnego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny rozpoczęto na podstawie uchwały Nr XI/156/25 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. Następnie Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz wyznaczył termin składania wniosków od dnia ogłoszenia do 31 marca 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 639 wniosków mieszkańców, właścicieli nieruchomości, przedsiębiorców oraz innych interesariuszy planowania przestrzennego, obejmujących łącznie 1224 działki ewidencyjne. Równocześnie do projektu wpłynęły stanowiska i informacje od 22 właściwych organów i instytucji uczestniczących w procedurze planistycznej. Wszystkie złożone wnioski zostały poddane indywidualnej analizie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, istniejącego zagospodarowania terenu, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analiz sporządzonych na potrzeby planu ogólnego, w szczególności dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów.

Każdy ze złożonych wniosków został poddany indywidualnej analizie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, istniejącego zagospodarowania terenu, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowań środowiskowych oraz wyników analiz sporządzonych na potrzeby planu ogólnego, w szczególności analiz zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Uwzględniono przede wszystkim wnioski dotyczące dostosowania granic stref planistycznych do granic ewidencyjnych nieruchomości, odzwierciedlenia istniejącego zagospodarowania terenu, utrzymania przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz korekt technicznych pozostających w zgodności z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieuwzględnienie części wniosków wynikało przede wszystkim z ograniczeń ustawowych związanych z bilansem terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, położeniem nieruchomości poza obszarem uzupełnienia zabudowy, koniecznością zachowania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ochroną gruntów rolnych oraz innymi ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych. Rozstrzygnięcia te nie miały zatem charakteru uznaniowego, lecz stanowiły konsekwencję obowiązujących przepisów prawa i wyników analiz sporządzonych na potrzeby planu ogólnego. Szczegółowy wykaz

sposobu rozpatrzenia wszystkich wniosków został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej wraz z pierwszym udostępnieniem projektu planu ogólnego, zgodnie z wymaganiami ustawy.

Część wniosków nie mogła zostać uwzględniona, przy czym wynikało to przede wszystkim z ograniczeń wynikających bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych. Najczęstszą przyczyną nieuwzględnienia postulatów było przekroczenie dopuszczalnego bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę wynikającego z analiz zapotrzebowania i chłonności terenów, położenie nieruchomości poza obszarem uzupełnienia zabudowy, konieczność zachowania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ochrona gruntów rolnych i terenów cennych przyrodniczo oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Oznacza to, że rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia wniosków nie miały charakteru uznaniowego, lecz stanowiły konsekwencję obowiązujących regulacji prawnych oraz wyników analiz sporządzonych na potrzeby planu ogólnego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowy wykaz wszystkich złożonych wniosków wraz ze sposobem ich rozpatrzenia został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej równocześnie z pierwszym udostępnieniem projektu planu ogólnego do opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, zapewniając pełną jawność oraz przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.

Po zakończeniu etapu rozpatrywania wniosków projekt planu był sukcesywnie przedmiotem opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy administracji publicznej. Procedurę tę prowadzono wieloetapowo, a projekt był na bieżąco modyfikowany i uzupełniany w zakresie wynikającym z uzyskanych opinii, uzgodnień oraz kolejnych etapów procedury planistycznej.

Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego przeprowadzono w terminie od 3 kwietnia do 4 maja 2026 r. w formach określonych ustawą, obejmujących zbieranie uwag, dwa spotkania otwarte oraz dwa dyżury projektanta. Przez cały okres konsultacji projekt planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony do publicznego wglądu zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza.

W ramach konsultacji odbyły się dwa spotkania otwarte, w których uczestniczyło łącznie 196 interesariuszy planowania przestrzennego (67 osób podczas spotkania w dniu 13 kwietnia oraz 129 osób podczas spotkania w dniu 20 kwietnia). Ponadto przeprowadzono dwa dyżury projektanta, w których uczestniczyły 73 osoby (26 osób w dniu 17 kwietnia oraz 47 osób w dniu 28 kwietnia). Łącznie w spotkaniach i dyżurach uczestniczyło 269 osób, co świadczy o bardzo dużym zainteresowaniu mieszkańców procedurą sporządzania planu ogólnego.

Podczas spotkań oraz dyżurów szczegółowo przedstawiano mieszkańcom podstawy reformy systemu planowania przestrzennego, zasady wyznaczania stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, wyniki analiz zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów oraz ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Szczególny nacisk położono na wyjaśnienie, że możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowy nie mają charakteru uznaniowego, lecz wynikają bezpośrednio z ustawowych zasad bilansowania terenów oraz przepisów wykonawczych dotyczących planu ogólnego.

W okresie konsultacji społecznych wpłynęły 264 uwagi do projektu planu ogólnego. Dotyczyły one przede wszystkim rozszerzenia stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany granic obszaru uzupełnienia zabudowy, korekty przebiegu granic stref planistycznych, zmiany profili funkcjonalnych stref, uwzględnienia istniejącego sposobu zagospodarowania nieruchomości oraz umożliwienia zabudowy na terenach objętych różnego rodzaju ograniczeniami.

Wszystkie uwagi zostały poddane indywidualnej analizie przez Burmistrza oraz zespół projektowy. W wyniku ich rozpatrzenia część uwag została uwzględniona w całości lub części, co skutkowało wprowadzeniem odpowiednich zmian do projektu planu ogólnego. Pozostałe uwagi nie mogły zostać uwzględnione przede wszystkim z uwagi na obowiązujące przepisy prawa, wyniki analiz zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów, konieczność zachowania ustawowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ochronę gruntów rolnych, ograniczenia środowiskowe oraz konieczność zachowania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Szczegółowy sposób rozpatrzenia wszystkich uwag wraz z uzasadnieniem został przedstawiony w ostatecznym wykazie uwag wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza oraz w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, stanowiących element dokumentacji planistycznej. Dokumenty te zostały

opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymaganiami ustawy oraz przekazane Radzie Miejskiej wraz z projektem planu ogólnego jako materiał informacyjny przedstawiający przebieg procedury planistycznej oraz sposób realizacji partycypacji społecznej.

W następstwie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas konsultacji społecznych Burmistrz wprowadził do projektu planu ogólnego zmiany wynikające z uwzględnionych uwag. W zakresie, w jakim wprowadzone zmiany tego wymagały, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono ponowne uzgodnienia i opiniowanie projektu przez właściwe organy i instytucje. Dopiero po zakończeniu tych czynności projekt planu ogólnego został skierowany do uchwalenia przez Radę Miejską.

Należy podkreślić, że obowiązująca procedura sporządzania planu ogólnego różni się od wcześniejszych procedur sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca zrezygnował z obowiązku sporządzania odrębnego załącznika do uchwały zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag. Funkcję tę pełni obecnie raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych wraz z wykazem uwag i sposobem ich rozpatrzenia, stanowiący element dokumentacji planistycznej przedstawianej Radzie Miejskiej.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem wszystkich wymogów proceduralnych oraz z zapewnieniem szerokiego udziału społeczeństwa i właściwych organów administracji publicznej. Dokument uwzględnia zarówno interes publiczny, jak i słuszne interesy właścicieli nieruchomości w zakresie dopuszczalnym przez obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni zasadne.