

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CIESZANÓW



**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY CIESZANÓW**

CIESZANÓW 2026

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych organizowanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów w ramach opracowania projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/25/2024 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów. Według art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raport powinien zawierać w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

2. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

2.1. Podstawa prawna

Obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego wynika z art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

2.2. Cel

Celem konsultacji społecznych było zaangażowanie interesariuszy w proces planistyczny oraz stworzenie interesariuszom możliwości wypowiedzania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag do sporządzonego projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów.

2.3. Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów prowadzone były w terminie od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r.

O rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogłoszono w dniu 6 listopada 2025 r.:

1. przez publikację w prasie, na łamach gazety Nowiny;
2. przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu – na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów;

3. przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów pod adresem <https://cieszanow.pl/plan-ogolny/konsultacje-spoeczne-projektu-planu-ogolnego-miasta-i-gminy-cieszanow/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów pod adresem <https://cieszanow.biuletyn.net/?bip=2&cid=69&id=248;>
4. przez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez dodatkowe wywieszenie ogłoszeń na tablicach sołeckich.

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został udostępniony w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów, ul. Rynek 1, 37-611 Cieszanów (pokój nr 14), w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Cieszanów (w zakładce Planowanie przestrzenne, Plan ogólny, Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów – (etap konsultacji społecznych)) pod adresem <https://cieszanow.biuletyn.net/?bip=2&cid=69&id=247>. Zgodnie z art. 8k ust. 1 przed rozpoczęciem konsultacji społecznych wykazy wniosków do projektu planu ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów (w zakładce Planowanie przestrzenne, Plan ogólny, Wykaz wniosków wraz z propozycją rozpatrzenia i uzasadnieniem) pod adresem <https://cieszanow.biuletyn.net/?bip=2&cid=69&id=246>.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne odbyły się w następujących formach:

1. spotkanie otwarte;
2. dyżur projektanta;
3. spotkanie otwarte zorganizowane za pomocą środków porozumiewania się na odległość;
4. zbieranie uwag do projektu planu oraz wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

5. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

5.1. Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte przeprowadzono w dniu 26 listopada 2025 r. (środa) o godzinie 16:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów trwają od 7:00 do 15:00), w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4, 37-611 Cieszanów (parter, sala widowiskowa). Miejsce organizacji spotkania otwartego tzn. Centrum Kultury i Sportu w Cieszanowie jest przystosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Podczas spotkania interesariusze mieli możliwość wypowiedzania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag. Przedmiotem wyjaśnień oraz wypowiedzania się i zgłaszania uwag mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny

oddziaływania projektu planu na środowisko. Spotkanie było poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów. Na spotkaniu obecni byli pracownicy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów. W spotkaniu wzięło udział 13 osób. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – spotkanie otwarte.

5.2. Dyżur projektanta

Dyżur projektantek projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów – Pani Moniki Nasiłowskiej i Pani Anny Wojtczuk, zorganizowano w dniu 27 listopada 2025 r. (czwartek) w godzinach od 16:00 do 19:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów trwają od 7:00 do 15:00) w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4, 37-611 Cieszanów (parter, sala widowiskowa). Miejsce organizacji spotkania otwartego tzn. Centrum Kultury i Sportu w Cieszanowie jest przystosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

Celem dyżuru projektantek było stworzenie interesariuszom możliwości uzyskania wyjaśnień dotyczących projektu planu oraz wypowiedzenia się i zgłoszenie uwag do projektu planu. Przedmiotem wyjaśnień oraz wypowiedzania się i zgłaszania uwag mogła być również prognoza oddziaływania projektu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko.

Podczas dyżuru obecni byli pracownicy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów. Podczas dyżuru zgłosiło się 18 interesantów. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – dyżur projektanta.

5.3. Spotkanie otwarte zorganizowane za pomocą środków porozumiewania się na odległość

Spotkanie otwarte przeprowadzono w dniu 10 grudnia 2025 r. (środa) o godzinie 16:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów trwają od 7:00 do 15:00) w formie spotkania prowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, poprzez aplikację Google Meet, umożliwiającą zabieranie głosu, zadawanie pytań, składanie uwag, tj. spotkanie online. Link do spotkania został podany na Biuletynie Informacji Publicznej (w zakładce Planowanie przestrzenne, Plan ogólny, Informacja - link do spotkania otwartego konsultacji projektu Planu Ogólnego w dniu 10.12.2025 r. o godz. 16.00), pod adresem <https://cieszanow.biuletyn.net/?bip=2&cid=69&id=258>. Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń projektu planu, a także jego prezentacji. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko. Na spotkaniu obecny był pracownik Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów. W spotkaniu wzięło udział 6 osób. Całe spotkanie zostało nagrane. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania

na środowisko – spotkanie otwarte przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

5.4. Zbieranie uwag do projektu

Od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi do projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów.

Uwagi do projektu planu można było składać:

1. na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów, ul. Rynek 1, 37-611 Cieszanów lub na adres Urzędu, na formularzu w postaci papierowej,
2. na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: sekretariat@cieszanow.pl lub za pomocą platformy ePUAP na adres szynki podawczej: /umigcieszanow/skrytka, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego lub za pomocą e-doręczeń na adres: AE:PL-14429-70361-ERVBG-23, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego.

Formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, na którym należało składać uwagi, udostępniono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – fls/bip/pliki/2025_07/BIPF63A1E16B6FC56Z/formularz_pisma_app_edytowalny.pdf i w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów.

Celem zbierania uwag było zapewnienie interesariuszom możliwości wypowiedzenia się na temat sporządzanego projektu planu oraz składania propozycji zmian do ww. projektu.

Również od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów, ul. Rynek 1, 37-611 Cieszanów albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: sekretariat@cieszanow.pl, bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów wpłynęło 39 uwag. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zbieranie uwag.

6. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Po przeprowadzonych konsultacjach społecznych wprowadzono zmiany w projekcie planu ogólnego wynikające z otrzymanych uwag. 26 uwag zostało uwzględnionych w całości, 5 uwag zostało częściowo uwzględnionych, 8 uwag nie zostało uwzględnionych. Szczegółowy wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego

raportu. W wyniku wprowadzonych zmian projekt planu ogólnego ponownie wymagał przesłania do organów celem uzyskania niezbędnych uzgodnień.

Podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono wniosków ani uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

7. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów – spotkanie otwarte;
2. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów – dyżur projektanta;
3. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów – spotkanie otwarte przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość;
4. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów – zbieranie uwag;
5. Wykaz uwag złożonych do projektu planu ogólnego;
6. Prezentacja ze spotkania otwartego.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów
mgr Zdzisław Zadworny

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone na podstawie ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów z dnia 6 listopada 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 26 listopada 2025 r. o godzinie 16.00 w budynku Centrum Kultury i Sportu w Cieszanowie (parter, sala widowiskowa) pod adresem ul. Kościuszki 4, 37-611 Cieszanów przeprowadzono spotkanie otwarte stacjonarne w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów i prognozy oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów otworzył spotkanie otwarte wprowadzając w przedmiot spotkania oraz przedstawił reprezentantów z biura projektowego BUDPLAN Sp. z o.o. w Warszawie zajmujących się sporządzeniem planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów oraz pracownika Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów zajmującego się planowaniem przestrzennym i nadzorującego prace nad sporządzeniem planu ogólnego.

Następnie głos zabrała projektantka planu, która omówiła projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów. Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia prezentacji multimedialnej opisującej dokładnie procedurę sporządzenia planu ogólnego, zakres regulacji ustawowych i podstawy prawne planu ogólnego, wyjaśniono czym jest uzasadnienie do planu ogólnego, przedstawiono regulacje związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie, wyjaśniono podział gminy na strefy planistyczne. W dalszej części zaprezentowany został (z wykorzystaniem projektora i rzutnika) projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów – jego wizualizacja (część uzasadnienia) oraz GLM uruchomiony w przeglądarce danych przestrzennych. Podkreślono, że na terenie Miasta i Gminy Cieszanów nie ustalono obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Projekt planu ogólnego nie wyznacza na terenie miasta i gminy Cieszanów strefy handlu wielopowierzchniowego. Wyznaczając strefy planistyczne w obszarach uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej w tym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.. W pierwszej kolejności strefy SW, SJ oraz SZ zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową;
- obszarów uzupełnienia zabudowy,

Do strefy SJ oraz SZ zakwalifikowane zostały istniejące tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Strefy SU, SP, SI zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych

i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Strefy SR zostały wyznaczone w istniejącej zabudowie oraz w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej. Strefy SN i SC zostały wyznaczone na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie sportu, rekreacji i pochówku. Strefa SG została wyznaczona na terenach istniejącej kopalni gazu. Strefy SO zostały wyznaczone na pozostałych terenach gminy poza obszarami zabudowy. W strefach objętych formami przyrody, z wyjątkiem strefy otwartej gdzie znajduje się rezerwat, ustalono profil dodatkowy zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r, w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, natomiast w profilu dodatkowy dopuszczono wyłącznie tereny zieleni urządzonej.

Zaznaczono, że procesy inwestycyjne w gm. Cieszanów opierają się głównie na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powierzchnia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi obecnie około 3,9% powierzchni gminy, dlatego zasadne było wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny Miasta i Gminy Cieszanów. Obszar uzupełnienia został wyznaczony zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Przedstawiono obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z ustaleniami rozporządzenia UOZ oraz rozszerzone granice obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczasowej zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy. Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został połączony z rozszerzeniami obszaru uzupełnienia zabudowy, a następnie ograniczony do strefy otwartej, w której dopuszczono wyłącznie infrastrukturę techniczną, elektrownię słoneczną oraz zabudowę wynikającą z przepisów odrębnych.

Podczas prezentacji opisano formy konsultacji oraz sposób i termin składania uwag – podkreślono, że uwagi należy składać na formularzu w nieprzekraczalnym terminie do 19 grudnia 2025 r. Następnie omawiane były zagadnienia poruszane przez przybyłe osoby. W spotkaniu wzięło udział 13 osób (zgodnie z listą obecności w załączeniu):

- reprezentujące Urząd Miasta i Gminy Cieszanów Pan Zdzisław Zadworny - Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów; Pan Andrzej Szymanowski - z-ca Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów; Pani Agnieszka Łabisz - inspektor ds. gospodarki przestrzennej; Pan Janusz Warcaba- pracownik UMiG Cieszanów inspektor ds. obsługi informatycznej
- reprezentujące firmę Budplan Sp. z o.o. Panie Monika Nasiłowska - główny projektant oraz Pani Anna Wojtczuk - projektantka,
- 7 interesariuszy.

Podczas dyskusji poruszono następujące zagadnienia:

1. Omówiono możliwość przeznaczenia działki nr 524 położonej w miejscowości Folwarki pod planowaną lokalizację elektrowni fotowoltaicznych wraz z magazynami energii. Działka ta znajduje się poza formami ochrony przyrody. Działka w projekcie planu ogólnego mieści się w strefie 22 SO, gdzie w strefie tej profil podstawowy to teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, zaś w profilu dodatkowym dla tej strefy dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnej, elektrowni wodnej oraz zieleni urządzonej. Plan ogólny będzie podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Omówiono możliwość zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 394, 395, 396 w miejscowości Doliny (obręb ewidencyjny Kowalówka) pod planowaną budowę świetlicy wiejskiej. Wnioskowano o zmianę ustalonej strefy SO na strefę SU wraz z wyznaczeniem dla tych działek obszaru uzupełnienia zabudowy. Zostało wyjaśnione, że w celu zmiany ustalonej strefy dla ww. działek należy złożyć uwagę do projektu planu ogólnego na odpowiednim formularzu oraz w nieprzekraczalnym terminie do 19 grudnia 2025 r. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczone były obszary uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono jakie są profile funkcjonalne ww. stref. Poinformowano o możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy przed wprowadzeniem planu ogólnego.
3. Omówiono przeznaczenie działki nr ewid. 527 obręb ewidencyjny Chotylub w projekcie planu ogólnego pod strefę otwartą. Wyjaśniono w jaki sposób wyznaczano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obszary uzupełnienia zabudowy, dla których po wprowadzeniu planu ogólnego będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Działka mieści się w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, od strony południowej przylega ona do zbiorników wodnych stawy hodowlane. Wyjaśniono, że nie ma możliwości wyznaczenia dla ww. działki strefy SJ z obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ działki są oddalone od istniejącej zabudowy.
4. Omówiono przeznaczenie działki nr ewid. 621 oraz nr ewid. 622 obręb ewidencyjny Chotylub w projekcie planu ogólnego pod strefę otwartą. Wyjaśniono w jaki sposób wyznaczano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obszary uzupełnienia zabudowy, dla których po wprowadzeniu planu ogólnego będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Działka mieści się w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przylega ona do zbiorników wodnych - stawy hodowlane. Wyjaśniono, że nie ma możliwości zmiany przeznaczenia wyznaczonej strefy SO na strefę SJ wyznaczenia z obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ działki są oddalone od istniejącej zabudowy.
5. Omówiono przeznaczenie działki nr ewid. 89/11 obręb ewidencyjny Chotylub w projekcie planu ogólnego pod strefę otwartą. Wyjaśniono w jaki sposób wyznaczano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obszary uzupełnienia zabudowy, dla których po wprowadzeniu planu ogólnego będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Działka mieści się w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obecnie użytkowana jest jako grunty rolnicze, częściowo zadrzewiona, część działki w części północnej objęta jest postanowieniami obowiązującego mpzp pod linie elektroenergetyczne relacji Tomaszów Lubelski-Lubaczów. Wyjaśniono, że nie ma możliwości zmiany przeznaczenia wyznaczonej strefy SO na strefę SJ oraz wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ działka nie spełnia kryteriów umożliwiających włączenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną SJ - brak zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach nie ma możliwości wyznaczenia w tym terenie strefy SJ.

Poinformowano o możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy przed wprowadzeniem planu ogólnego.

6. Omówiono ustalenia projektu planu ogólnego dla działki nr ewid. 4377 obręb Cieszanów. Dla działki tej w projekcie planu ogólnego została wyznaczona strefa SO. Wyjaśniono, że ze względu na występowanie na działce użytków rolnych klasy IIb oraz rozproszenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej na tereny otwarte, taka zmiana nie jest możliwa. Wyznaczenie strefy SJ dla terenu całej działki nr ewid. 4377 obręb Cieszanów jest niemożliwa. Poinformowano o możliwości złożenia uwag do projektu planu ogólnego i wnioskowanie o zmianę ustalonej strefy SO dla terenu części działki nr ewid. 4377 obręb Cieszanów od strony drogi gminnej na długości nie większej niż 50 m. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy oraz na czym polega procedura zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
7. Omówiono ustalenia projektu planu ogólnego dla działki nr ewid. 98/1 oraz nr ewid. 98/4 obręb Nowe Sioło. Działka nr ewid. 98/1 obręb Nowe Sioło w projekcie planu ogólnego mieści się w strefie SZ oraz obszarze uzupełnienia zabudowy, zaś działka nr ewid. 98/4 obręb Nowe Sioło mieści się częściowo w strefie SZ bez wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz w strefie SO (od strony południowej od cieku wodnego - rzeka Brusienka). Wyjaśniono jakie są profile funkcjonalne ww. stref. Podkreślono, że działki mieszczą się w Granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Nie ma możliwości wyznaczenia dla terenu całej działki strefy SZ + oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.

Innych kwestii nie poruszono.

Protokół sporządzono w dniu 27 listopada 2025 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów pod adresem Rynek 1, 37-611 Cieszanów przez Panią Agnieszką Łabisz, inspektor ds. planowania przestrzennego.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

INSPEKTOR

mgr inż. Agnieszka Łabisz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów
mgr Zdzisław Zadworny

.....
(podpis Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – dyżur projektanta

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 27 listopada 2025 r. w godzinach od 16. 00 do 19.00 w budynku Centrum Kultury i Sportu w Cieszanowie ul. Kościuszki 4, 37-611 Cieszanów (parter, sala widowiskowa) przeprowadzono dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Podczas dyżuru przybyłe osoby indywidualnie zadawały pytania dotyczące ustaleń planu ogólnego i swoich nieruchomości. W spotkaniu wzięło udział 21 osób:

- reprezentujące Urząd Miasta i Gminy Cieszanów, inspektor ds. gospodarki przestrzennej Agnieszka Łabisz;
- reprezentujące firmę Budplan Sp. z o.o. Pani Monika Nasiłowska - główny projektantka i Pani Anna Wojtczuk - projektantka,
- 18 interesariuszy (zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik do protokołu)

Podczas dyżuru poruszono następujące zagadnienia:

1. Omówiono możliwość zmiany wyznaczonej dla części działki nr ewid. 562/2 obręb ewidencyjny Gorajec strefy SJ na strefę SZ od strony działki sąsiedniej tj. 585 obręb Gorajec . Właściciel działki zaznaczył, że planuje w przyszłości budowę budynku gospodarczego lub budynku inwentarskiego na terenie części działki nr ewid. 562/2, która będzie kontynuacją istniejącej zabudowy zagrodowej na działce nr ewid. 585 gdzie prowadzi swoje gospodarstwo rolne. Wyjaśniono sposób wyznaczania stref planistycznych, oraz poinformowano o możliwości składania uwag.
2. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działki nr 585 w obrębie ewidencyjnym Gorajec. Poinformowano o ustalonych strefach planistycznych SZ (na części działki od strony drogi gminnej) pozostała część działki strefą SO. Właściciel wnioskował o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla część działki gdzie ustalono strefę SZ. Poinformowano o możliwości składani uwag na odpowiednim formularzu w terminie do 19 grudnia 2025 r.
3. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr 363, 364/2, 72/2, 110, 110, 109/1 w miejscowości Stary Lubliniec. Właściciel wnioskował o ustalenie strefy SR na części działek nr ewid. 363 i 364/2 obręb Stary Lubliniec celem możliwości w przyszłości realizacji na ww. działkach budynków gospodarczych.
4. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr 1205, 1206 w obrębie ewidencyjnym Dachnów. Działka nr ewid. 1205 obręb Dachnów strefa SO. Opisano sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy i ograniczenia związane z występowaniem użytków rolnych klas I-III. Wyjaśniono, że ze względu na występowanie na działce nr 1205 użytków rolnych klasy III nie jest możliwe wyznaczenie strefy SZ. Dla działki nr ewid. 1206 obręb Dachnów wyznaczona została strefa SZ z obszarem uzupełnienia zabudowy dla części działki. Poinformowano o możliwości składania uwag do planu ogólnego i zmianę strefy SO na SR dla działki nr ewid. 1205 obręb Dachnów. Poinformowano o możliwości składania o warunki zabudowy przed wprowadzeniem planu ogólnego (na budowę obiektów gospodarczych).

5. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działki nr 564, 572 w obrębie ewidencyjnym Dachnów. Działka znajduje się w strefach SZ i SO. Część działki nr ewid. 564 od strony drogi gminnej ul. Krakowska znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Działka nr ewid. 572 mieści się w strefie SZ oraz SO. Dodatkowo działka nr ewid. 572 od strony drogi gminnej ul. Krakowska mieści się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Opisano możliwości opracowania planu miejscowego zgodnie z ustaleniami planu ogólnego. Nie wniesiono uwag.
6. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działki nr ewid. 4021/2 obręb ewidencyjny Cieszanów. Działka mieści się w wyznaczonej strefie 23SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną). Przedstawiono założenia profilu podstawowego i dodatkowego dla strefy 23 SW obejmującej ww. działkę. Właściciel działki pytał o możliwość ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy dla ww. działki. Wyjaśniono metody wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Poinformowano o możliwości opracowania planu miejscowego zgodnie z ustaleniami planu ogólnego dla ww. terenu.
7. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr ewid. 4238, 4257, 4263, 4454/2, 4454/1, 4377, 4433, 4456, 4455 z obręb ewidencyjnego Cieszanów. Poinformowano o możliwości składania uwag do dnia 19 grudnia 2025 r. Nie wniesiono uwag.
8. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działki nr ewid. 119 obręb Folwarki. Poinformowano o wyznaczonej strefie 105 SZ. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy. Realizacja w przyszłości nowych obiektów na terenie działki będzie możliwa po opracowaniu planu miejscowego dla ww. działki.
9. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr 138/2, 148 obręb Stary Lubliniec. Dla ww. działek ustalona została strefa SO. Działki znajdują się w strefie ochronnej cmentarza. Nie ma możliwości zmiany ustalonej strefy SO na SJ.
10. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr ewid. 577, 580, 632 obręb Dachnów. Dla terenu działki 577 wyznaczona została strefa SZ oraz obszar uzupełnienia zabudowy na długości około 69 m od strony (drogi gminnej ul. Krakowska). Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy oraz na czym polega procedura zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Właściciel powinien się określić czy planuje zabudowę zagrodową na terenie działki nr ewid. 577 czy zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi na odpowiednim formularzu w terminie nieprzekraczalnym do 19 grudnia 2025 r.

Teren działki nr ewid. 580 obręb Dachnów mieści się w wyznaczonych strefach planistycznych: od strony drogi gminnej ul. Krakowska - strefa SZ oraz obszar uzupełnienia zabudowy na długości około 50 m, pozostała część działki w kierunku północnym strefa SO. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy oraz na czym polega procedura zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Właściciel powinien się określić czy planuje zabudowę zagrodową na terenie działki nr ewid. 580 czy zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Teren działki nr ewid. 632 obręb Dachnów mieści się w wyznaczonych strefach planistycznych: strefa SZ oraz obszar uzupełnienia zabudowy. Nie wniesiono uwag co do ustalonej strefy dla ww. działki.
11. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działki nr ewid. 186 obręb Stary Lubliniec. Poinformowano o ustalonej strefie SO dla ww. działki. Przedstawiono założenia profilu podstawowego i dodatkowego

dla strefy 85SO obejmującej ww działkę. Właściciel działki będzie wnioskował o zmianę ustalonej strefy SO na strefę SU. Poinformowano o możliwości składania uwag do planu do 19 grudnia 2025 r.

12. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr ewid. 4378/10, 4378/9, 4378/8, 4378/7, 4378/6, 4378/5, 4378/17 obręb ewidencyjny Cieszanów. Działki znajdują się w strefie SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną). Budowa budynków mieszkalnych na terenie ww. działek będzie możliwa po uchwaleniu planu miejscowego. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy oraz na czym polega procedura zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Poinformowano o możliwości złożenia uwag do planu ogólnego i wnioskowanie o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla części działek.
13. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr ewid. 125, 202, 225, 340, 341, 392, 437/2 obręb ewidencyjny Niemstów. Ww. działki mieszczą się w strefie otwartej SO. W profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych. Teren działki nr ewid. 467 obręb Niemstów mieści się w wyznaczonej strefie SZ, dodatkowo od strony drogi gminnej część działki mieści się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Nie wniesiono uwag co do wyznaczonych stref.
14. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr ewid. 1858, 1859 obręb ewidencyjny Cieszanów. Ww. działki mieszczą się w strefie otwartej 1 SP (strefa gospodarcza). Na terenie działki nr ewid. 1858, 1859 obręb Cieszanów znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, którego właścicielem jest osoba nie będąca rolnikiem i nieprowadzącą działalności gospodarczej. Istniejący na terenie ww. działek zakład stolarki należy do innej osoby. Wnioskuje się o ustalenie strefy SJ na terenie części działek nr ewid. 1858, 1859 obręb Cieszanów na długości około 30 m od strony drogi gminnej (powierzchnia około 600 m²). Poinformowano o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.
15. Omówiono ustalenia planu ogólnego dla działek nr 127, 195, 194 obręb ewidencyjny Stary Lubliniec. Dla terenu działki nr ewid. 127 obręb Stary Lubliniec ustalona została strefa SZ oraz strefa SO (od strony północnej działki). Dodatkowo część działki od strony południowej mieści się częściowo w obszarze uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Właściciel planuje budowę budynków gospodarczych na terenie działki nr ewid. 127, wnioskuje o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz strefy SZ. Ewentualnie inna strefa umożliwiającą budowę hali magazynowej.

Teren działek nr ewid. 195, 194 obręb Stary Lubliniec w projekcie planu ogólnego mieści się w strefie 85 SO. Poinformowano o profilu podstawowym i profilu dodatkowym. Właściciel wnioskuje o dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii np. biogazowni, elektrowni wiatrowych oraz słonecznych. Wyjaśniono, że teren działek mieści się w Rostoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.
16. Omówiono przeznaczenie działek nr ewid. 44/3, 44/9, 56/1, 56/2, 57, 149 obręb ewidencyjny Dachnów. Działka nr ewid. 44/3 obręb Dachnów – strefa 20 SO, dodatkowo przez teren planowanej działki projektowany jest przebieg linii elektroenergetycznej WN 110 kV Józefów-Lubaczów (rozpoczęta procedura sporządzenia mpzp). Teren działki nr ewid. 44/9, 56/1, 56/2, 57, 149 – ustalona strefa 20 SO. Poinformowano o profilu podstawowym i dodatkowym dla ww. strefy. Nie wniesiono uwag.
17. Omówiono przeznaczenie działek nr ewid. 422/3 obręb ewidencyjny Gorajec. Dla terenu działki została ustalona strefa SO. Właściciel planuje na terenie działki postawić budynek rekreacji indywidualnej. Wyjaśniono sposób wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym oraz obszaru

uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono w jaki sposób w planie ogólnym wyznaczane są obszary uzupełnienia zabudowy oraz na czym polega procedura zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na działce nr 186 znajdują się grunty rolne klasy LsIII, Lzr-PsIV, Lzr-RIVa. Wyznaczenie obszaru zabudowy jest nie możliwe dla tej działki, gdyż sąsiednie działki są niezabudowane.

Innych kwestii nie poruszono.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Protokół sporządzono w dniu 28 listopada 2025 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów Gminy Cieszanów pod adresem Rynek 1, 37-611 Cieszanów przez Panią Agnieszkę Łabisz, inspektor ds. planowania przestrzennego.

INSPEKTOR

mgr inż. Agnieszka Łabisz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów

mgr Zdzisław Zadworny

.....
(podpis Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – spotkanie otwarte prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 10 grudnia 2025 r. (środa) o godzinie 16:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów trwają od 7:00 do 15:00) w formie spotkania prowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, poprzez aplikację Google Meet, umożliwiającą zabieranie głosu, zadawanie pytań, składanie uwag, tj. spotkanie online w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów i prognozy oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu uczestniczyli osoby:

- reprezentujące Urząd Miasta i Gminy Cieszanów Pan Andrzej Szymanowski - z-ca Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów; Pani Agnieszka Łabisz - inspektor ds. gospodarki przestrzennej; Pan Janusz Warcaba- pracownik UMIG Cieszanów inspektor ds. obsługi informatycznej,
- reprezentujące firmę Budplan Sp. z o.o. Panie Monika Nasiłowska - główny projektant oraz Pani Anna Wojtczuk - projektantka,
- interesariusz – Pan Andrzej Lisowski.

Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia prezentacji multimedialnej opisującej procedurę sporządzenia planu ogólnego, uwarunkowania jakie występują w gminie Cieszanów, jakie występuje zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, ograniczenia w rozszerzaniu obszaru uzupełnienia zabudowy w szczególności na klasy gleb chronionych II – III oraz ustalenia projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów. Podczas prezentacji przedstawiono formy konsultacji oraz sposób i termin składania uwag – podkreślono, że uwagi należy składać na formularzu do 19 grudnia 2025 r.

Podczas dyskusji poruszono zagadnienia dotyczące możliwości lokalizowania zabudowy na gruntach rolnych klas I – III oraz sposobu wydawania decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego gminy.

Następnie omawiane były zagadnienia poruszane przez interesariuszy.

Podczas spotkania zgłoszono następujące pytania:

- jakie jest przeznaczenie działek nr ewid. 1836/1 oraz 1836/2 obręb ewidencyjny Cieszanów w projekcie planu ogólnego,
- jakie jest przeznaczenie działki nr ewid. 3664 obręb ewidencyjny Cieszanów,
- do jakiej strefy została zaliczona działka ewid. 4154, 4207/2 obręb Cieszanów i czy wyznaczona dla tej działki strefa pozwoli na budowę budynku mieszkalnego.

Projektant planu jak i przedstawiciele Urzędu Gminy udzielali odpowiedzi i wyjaśnień, odnosząc się do zapisów projektu planu ogólnego jak i do wymogów prawnych w oparciu o który sporządzany jest projekt planu ogólnego.

Omówiono ustalenia projektu planu ogólnego dla działek nr ewid. 1836/1, 1836/2 obręb ewidencyjny Cieszanów. Działka nr ewid. 1836/1 obręb Cieszanów mieści się w strefie 52 SZ, dodatkowo wyznaczono dla części działki obszar uzupełnienia zabudowy. Dla terenu działki nr ewid. 1836/2 obręb ewidencyjny Cieszanów została wyznaczona strefa 6SN- strefa zieleni i rekreacji. Omówiono ustalenia dla działek

nr ewid. 3664, 4154, 4207/2 obręb ewidencyjny Cieszanów. Dla terenu ww. działek została wyznaczona strefa otwarta.

Na zakończenie spotkania podziękowano uczestnikom za udział w spotkaniu oraz aktywne zaangażowanie w proces konsultacji społecznych. Podkreślono, że wszystkie zgłoszone uwagi w wyznaczonym terminie tj. od 6 listopada do 19 grudnia 2025 r. zostaną przeanalizowane zgodnie z obowiązującą procedurą.

Spotkanie zostało zakończone o godz. 16 50.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Protokół sporządzono w dniu 11 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów pod adresem Rynek 1, 37-611 Cieszanów przez Panią Agnieszką Łabisz, inspektor ds. planowania przestrzennego.

INSPEKTOR

mgr inż. Agnieszka Łabisz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów

mgr Zdzisław Zadworny

.....
(podpis Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zbieranie uwag

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Cieszanów w dniach od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi do projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów.

Uwagi do projektu planu można było składać:

1. na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów, ul. Rynek 1, 37-611 Cieszanów lub na adres Urzędu, na formularzu w postaci papierowej,
2. na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: sekretariat@cieszanow.pl lub za pomocą platformy ePUAP na adres szynki podawczej: /umigcieszanow/skrytka, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego lub za pomocą e-doręczeń na adres: AE:PL-14429-70361-ERVBG-23, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego.

Formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, na którym należało składać uwagi, udostępniono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – [fls/bip_pliki/2025_07/BIPF63A1E16B6FC56Z/formularz_pisma_app_edytowalny.pdf](https://bip.pliki/2025_07/BIPF63A1E16B6FC56Z/formularz_pisma_app_edytowalny.pdf) i w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów.

Celem zbierania uwag było zapewnienie interesariuszom możliwości wypowiedzenia się na temat sporządzanego projektu planu oraz składania propozycji zmian do ww. projektu.

Również od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów, ul. Rynek 1, 37-611 Cieszanów albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: sekretariat@cieszanow.pl, bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów wpłynęło 39 uwag.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Protokół sporządzono w dniu 9 stycznia 2026 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów pod adresem Rynek 1, 37-611 Cieszanów przez Panią Agnieszką Łabisz, inspektor ds. planowania przestrzennego.

INSPEKTOR

mgr inż. Agnieszka Łabisz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów

mgr Zdzisław Zadworny

.....
(podpis Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów)

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez burmistrza	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	17.11.2025	9114	Dz. 585 Gorajec	Uwaga uwzględniona	<i>Działka mieści się w strefie SZ, wnioskuję o wyznaczenie OUZ pod budowę budynków związanych z produkcją rolną.</i> Uwaga uwzględniona, rozszerzono OUZ na całą strefę SZ, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy.
2.	17.11.2025	9116	Dz. nr 4281 Cieszanów	Uwaga uwzględniona	<i>Zmiana ustalonej strefy SZ na strefę SJ.</i> Zmieniono dla ww. działki strefę z SZ na SJ, która występuje w bezpośrednim sąsiedztwie działki i będzie stanowiła kontynuację planowanej zabudowy
3.	24.11.2025	9293	Dz. nr 1157/3 Niemstów	Uwaga uwzględniona	<i>Uwzględnienie w PO na części działki (ok. 0,6 ha) strefy planistycznej infrastrukturalnej (SI). Na działce planowana jest budowa awaryjnego ujęcia wody. Obecnie na działce wykonywane są odwierty 4 studni.</i> Dla wnioskowanej część działki wskazano strefę SI, która umożliwi realizację inwestycji celu publicznego.
4.	24.11.2025	9292	Dz. nr 395, 396, 397 Kowalówka	Uwaga uwzględniona	<i>Ujęcie całej powierzchni działek jako strefa usługowa (SU) wraz z OUZ. Na działkach planowana jest budowa świetlicy wiejskiej.</i> Wskazano strefę SU wraz z OUZ, co umożliwi realizację inwestycji na cele mieszkańców. Wskazanie strefy SU jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i stanowi spójną zabudowę z proponowaną wzdłuż drogi.
5.	27.11.2025	9375	Dz. nr 1432 Dachnów	Uwaga uwzględniona	Zmiana strefy SZ na strefę SJ. Uwaga uwzględniona, zmieniono wskazaną strefę SZ na strefę SJ, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy

6.	27.11.2025	9376	Dz. nr 4377 Cieszanów	Uwaga uwzględniona	Objęcie części działki 4377 obręb Cieszanów w strefie SJ oraz objęcie OUZ (od strony drogi) Wskazano strefę SJ w odległości 43 m od działki drogowej, jest to spójne z występującym przeznaczeniem w planie ogólnym i nie powoduje rozpraszania zabudowy.
7.	28.11.2025	9401	Dz. nr 4378/10, 4378/9, 4378/7 Cieszanów	Uwaga uwzględniona	Uwzględnienie działek w obrębie Cieszanów o nr 4378/10, 4378/9, 4378/7 w OUZ. Uwaga uwzględniona, działki objęto OUZ, co stanowi spójne zagospodarowanie z działkami sąsiednimi i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
8.	28.11.2025	9402	Dz. nr 4378/14, 4378/8, 4378/6 Cieszanów	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwzględnienie działek w obrębie Cieszanów o nr 4378/14, 4378/8, 4378/6 w OUZ. Uwaga uwzględniona, działki objęto OUZ, co stanowi spójne zagospodarowanie z działkami sąsiednimi i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
9.	28.11.2025	9403	Dz. nr 1858, 1859 Cieszanów	Uwaga uwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy produkcyjnej dla części działki nr 1858, 1859 obręb Cieszanów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – strefa SJ na długości 30 m od strony drogi gminnej. Wskazano strefę SJ w odległości 30 m od drogi gminnej, teren położony w granicach OUZ, w bezpośrednim sąsiedztwie również występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
10.	28.11.2025	9404	Dz. nr 186/1 Stary Lubliniec	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy SO na strefę SU dla terenu działki 186/1 obręb Stary Lubliniec. Wnioskowana działka położona jest w oddaleniu od zabudowy, na gruntach rolnych chronionych, w związku z powyższym w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy i wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych na gruntach rolnych chronionych pozostawiono strefę SO.
11.	28.11.2025	9406	Dz. nr 562/2 Gorajec	Uwaga uwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy SJ dla części działki 562/2 obręb Gorajec od strony działki nr 585 na strefę SZ. Uwaga uwzględniona, część strefy SJ zmieniono na strefę SZ, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy.

12.	28.11.2025	9405	Dz. nr 585 Gorajec	Uwaga uwzględniona	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy od strony wschodniej dla działki 585 obręb Gorajec. Uwaga uwzględniona, rozszerzono OUZ, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy.
13.	28.11.2025	9390	Dz. nr 329/47 Kowalówka	Uwaga uwzględniona	Zmiana strefy planistycznej SJ określonej na działce nr 329/47 obręb Kowalówka na strefę SZ. Uwaga uwzględniona, zmieniono strefę SJ na strefę SZ oraz objętą ją OUZ.
14.	01.12.2025	9445	Dz. nr 577, 580 Dachnów	Uwaga uwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SZ na strefę SJ dla działki ewidencyjnej 577 obręb Dachnów oraz dla działki 580 obręb Dachnów. Uwaga uwzględniona, zmieniono wskazaną strefę SZ na strefę SJ, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy
15.	03.12.2025	9497	Dz. nr 363 i 364/2 Stary Lubliniec	Uwaga uwzględniona	Ustalenie strefy SR na części działek nr 363 i 364/2, obręb Stary Lubliniec zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego wniosku. Wskazano strefę SR, jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy
16.	04.12.2025	9536	Dz. nr 336 Gorajec	Uwaga uwzględniona	Ustalenie dla terenu działki nr ew. 336 obręb ew. Gorajec OUZ.
17.	04.12.2025	9537	Dz. nr 72/2 Stary Lubliniec	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona, rozszerzono OUZ, jest to zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy. Ustalenie strefy SR na części działki nr 72/2, obręb Stary Lubliniec zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego wniosku. Wskazano strefę SR, jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy
18.	04.12.2025	9538	Dz. nr 4378/3 (działka podzielona na dz. ew. 4378/15, 4378/16) Cieszanów	Uwaga uwzględniona	Uwzględnienie działki położonej w obrębie Cieszanów o numerze 4378/3 w OUZ (działka podzielona na dz. ew. nr 4378/15, 4378/16) Uwaga uwzględniona, działki objęto OUZ, co stanowi spójne zagospodarowanie z działkami sąsiednimi i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
19.	04.12.2025	9564	Dz. nr 329/29 Kowalówka	Uwaga uwzględniona	Zmiana określonej strefy planistycznej SJ na działce nr 329/29 obręb Kowalówka na strefę SZ – zabudowa zagrodowa. Ponadto proszę o objęcie przedmiotowego terenu w OUZ. Uwaga uwzględniona, zmieniono strefę SJ na strefę SZ oraz objętą ją OUZ.

20.	05.12.2025	9563	Dz. nr 329/31, 329/33, 329/45 Kowalówka	Uwaga uwzględniona	Zmiana określonej strefy planistycznej SJ na przedmiotowych działkach na strefę SZ – zabudowa zagrodowa. Ponadto proszę o objęcie przedmiotowego terenu w OUZ. Uwaga uwzględniona, zmieniono strefę SJ na strefę SZ oraz objętą ją OUZ.
21.	09.12.2025	9664	Dz. nr 472 Niemstów	Uwaga uwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SJ na strefę SZ, dla terenu działki 472 – obręb Niemstów Uwaga uwzględniona, zmieniono strefę SJ na strefę SZ w nawiązaniu do zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie.
22.	10.12.2025	9688	Dz. nr 127 Stary Lubliniec	Uwaga uwzględniona	Teren działki nr 127 położonej w obrębie Stary Lubliniec proszę o poszerzenie w kierunku północnym obszaru uzupełnienia zabudowy oraz poszerzenie wyznaczonej strefy SZ. Uwaga uwzględniona w granicach możliwości rozszerzenia OUZ do gruntów rolnych klas chronionych
23.	10.12.2025	9687	Obręby Nowy Lubliniec, Stary Lubliniec, Ciesznów, Gorajec, Nowe Sioło	Uwaga częściowo uwzględniona	Wyznaczenie dla części obrębów Nowy Lubliniec, Stary Lubliniec, Ciesznów, Gorajec, Nowe Sioło strefy ogólnej z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni wiatrowych Uwaga uwzględniona w zakresie części terenów w granicach obrębów Nowy Lubliniec, Stary Lubliniec, Ciesznów. Wskazano strefy SO z dopuszczeniem lokalizacji OZE na terenach niezainwestowanych, położonych poza FOP oraz zwartymi gruntami leśnymi Obręby Gorajec oraz Nowe Sioło położone są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, z tego względu nie dopuszcza się tu elektrowni wiatrowych na strefach SO.
24.	10.12.2025	9681	Dz. nr 125, 126, 127, 128, 129, 130 Niemstów	Uwaga częściowo uwzględniona	Ustalenie w strefie otwartej numer 36SO dla wykazanych działek dopuszczenia lokalizacji terenu elektrowni wiatrowej lub wyznaczenie strefy, która taką lokalizację dopuści Uwaga uwzględniona w zakresie części działek położonych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie ze stanowiskiem organu uzgadniającego nie można dopuścić innego niż obecne zagospodarowanie.

25.	10.12.2025	9680	Dz. nr 524 Folwarki	Uwaga uwzględniona	Przeznaczenie dz. 524 w obrębie Folwarki do strefy, która umożliwia realizację magazynu energii oraz elektrowni słonecznych Wskazano strefę SP, która pozwala na realizację zarówno elektrowni słonecznych jak i magazynów energii.
26.	15.12.2025	9829	Dz. nr 1300/23 Dachnów	Uwaga uwzględniona	Objęcie obszaru położonego w zachodniej części dz. nr 1300/23 położonej w obrębie Dachnów (zat. 1), strefą planistyczną oznaczoną symbolem SP (strefa gospodarcza) lub inną strefą, najbardziej odpowiednią, umożliwiającą realizację i funkcjonowanie instalacji do produkcji, magazynowania i dystrybucji wodoru, wraz z infrastrukturą techniczną oraz OZE. Wskazano strefę SP, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i nawiązuje do sąsiedniego zagospodarowania.
27.	15.12.2025	9834	Dz. nr 1939/4 Dachnów	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SO na SJ dla terenu działki 1939/4 obręb Dachnów. Wyznaczenie OUZ. Wskazanie kolejnej linii zabudowy powoduje jej rozproszenie, brak możliwości wyznaczenia OUZ ze względu na występowanie gruntów rolnych klas chronionych
28.	15.12.2025	9833	Dz. nr 4481, 4482 Cieszanów	Uwaga uwzględniona	Zmiana przeznaczenia strefy SZ na strefę SJ dla terenu części działek nr 4481, 4482 obręb Cieszanów. Wskazano strefę SJ zamiast strefy SZ.
29.	15.12.2025	9832	Dz. nr 561/1 Dachnów	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SZ na strefę SJ dla terenu części działki nr 561/1 obręb Dachnów. brak możliwości wyznaczenia OUZ ze względu na występowanie gruntów rolnych klas chronionych, co będzie skutkowało koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
30.	15.12.2025	9830	Dz. nr 1836/1, 1836/2 Cieszanów	Uwaga częściowo uwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SZ na strefę SJ dla dz. 1836/1, 1836/2 w miejscowości Cieszanów. Uwaga uwzględniona w zakresie działki 1836/1, zmieniono strefę SZ na SJ. Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki 1836/2, pozostaje strefa SN z powodu powstania kolejnej linii zabudowy i oddaleniu od istniejącej zabudowy.
31.	15.12.2025	9831	Dz. nr 734/2 Nowe Sioło	Uwaga uwzględniona	Zmiana ustalonej strefy SZ na strefę SJ dla terenu działki 734/2 obręb Nowe Sioło na terenie działki istnieje budynek gospodarczy, który planuję zmienić na mieszkalny. Wyznaczono strefę SJ.

32.	16.12.2025	9875	część obrębów Nowy Lubliniec, Cieszanów, Gorajec, Nowe Sioło, dz. ew. nr 226/19 Nowy Lubliniec	Uwaga częściowo uwzględniony	Wyznaczenie dla części obrębu Nowy Lubliniec, Cieszanów, Gorajec, Nowe Sioło strefy ogólnej z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Uwaga uwzględniona w zakresie części terenów w granicach obrębów Nowy Lubliniec, Stary Lubliniec, Cieszanów. Wskazano strefy SO z dopuszczeniem lokalizacji OZE na terenach niezainwestowanych, położonych poza FOP oraz zwałami gruntami leśnymi. Obręby Gorajec oraz Nowe Sioło położone są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, z tego względu nie dopuszcza się tu elektrowni wiatrowych na strefach SO. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. ew. nr 226/19 Nowy Lubliniec położonej w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, z tego względu nie dopuszcza się tu elektrowni wiatrowych na strefach SO.
33.	16.12.2025	9876	Dz. nr 1096/3 Kowalówka	Uwaga uwzględniona	Budynek pod działalność gospodarczo-handlową (hotel, motel, zajazd, myjnia) – usługową na działce 1096/3, gmina Cieszanów. Wyznaczono strefę SU, nawiązującą do zagospodarowania w sąsiedztwie.
34.	16.12.2025	9877	Dz. nr 1256/3 Dachnów	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy SO na strefę SZ na długości 50 m od istniejącej zabudowy, dla części działki 1256/3 obręb Dachnów (zgodnie z załącznikiem 1) oraz wyznaczenie OUZ. Brak możliwości wyznaczenia OUZ z powodu występowania gruntów klas chronionych, wprowadzenie zabudowy powoduje powstanie kolejnej linii zabudowy i jej rozproszenie oraz wprowadzenie w tereny otwarte.
35.	16.12.2025	9878	Dz. nr 571 Dachnów	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy SZ na strefę SJ dla części działki 571 obręb Dachnów oraz wyznaczenie OUZ. Brak możliwości wyznaczenia OUZ oraz strefy SJ z powodu występowania gruntów klas chronionych.
36.	16.12.2025	9879	Dz. nr 1251/5 Dachnów	Uwaga nieuwzględniona	Zmiana wyznaczonej strefy SO na strefę SZ na długości 50 m od istniejącej zabudowy, dla części działki 1251/5 obręb Dachnów (zgodnie z załącznikiem 2) oraz wyznaczenie OUZ. Brak możliwości wyznaczenia OUZ z powodu występowania gruntów klas chronionych, wprowadzenie zabudowy powoduje

					powstanie kolejnej linii zabudowy i jej rozproszenie oraz wprowadzenie w tereny otwarte.
37.	19.12.2025	9947		Dz. nr 4414/2 Cieszanów	Uwaga nieuwzględniona Zmiana przeznaczenia działki o numerze 4414/2 położonej w obrębie 00011 Cieszanów, jako strefa otwarta z dodatkowym profilem funkcjonalnym dopuszczającym budowę elektrowni fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w szczególności stacjami transformatorowymi, magazynami energii elektrycznej, utwardzonymi drogami wewnętrznymi, liniami kablowymi, ogrodzeniem i inną infrastrukturą niezbędną do prawidłowego funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej. Parametry: Pow. Zab. 60%, maks. h 6m, PBC 30% Działka położona w strefie SP, stanowi część strefy SP, w której możliwa jest realizacja elektrowni słonecznych. Dla ww. strefy SP określono wskaźniki: PBC 20%, pow. zab. 70%, wysokość 15 m.
38.	19.12.2025 Uzupełniona pismem z dnia (03.02.2026)	9989		Dz. ew. nr 194, 195 obr. Stary Lubliniec	Uwaga nieuwzględniona Zmianę ustalonej strefy SO na strefę umożliwiającą zabudowę usługowo produkcyjną. Wnioskowana działka położona jest w oddaleniu od zabudowy, w związku z powyższym w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy i wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych na terenach otwartych pozostawiono strefę SO.
39.	19.12.2025	9975		Dz. nr 705, 707 Niemstów	Uwaga uwzględniona Ustalenie dla terenu części działek nr 705, 707 obręb Niemstów strefy SC. Planuję się rozpocząć procedury poszerzenia cmentarza. Wskazano strefę SC zgodnie z uwagą. Lokalizacja terenu pozwoli na poszerzenie istniejącego cmentarza.

Załączniki:

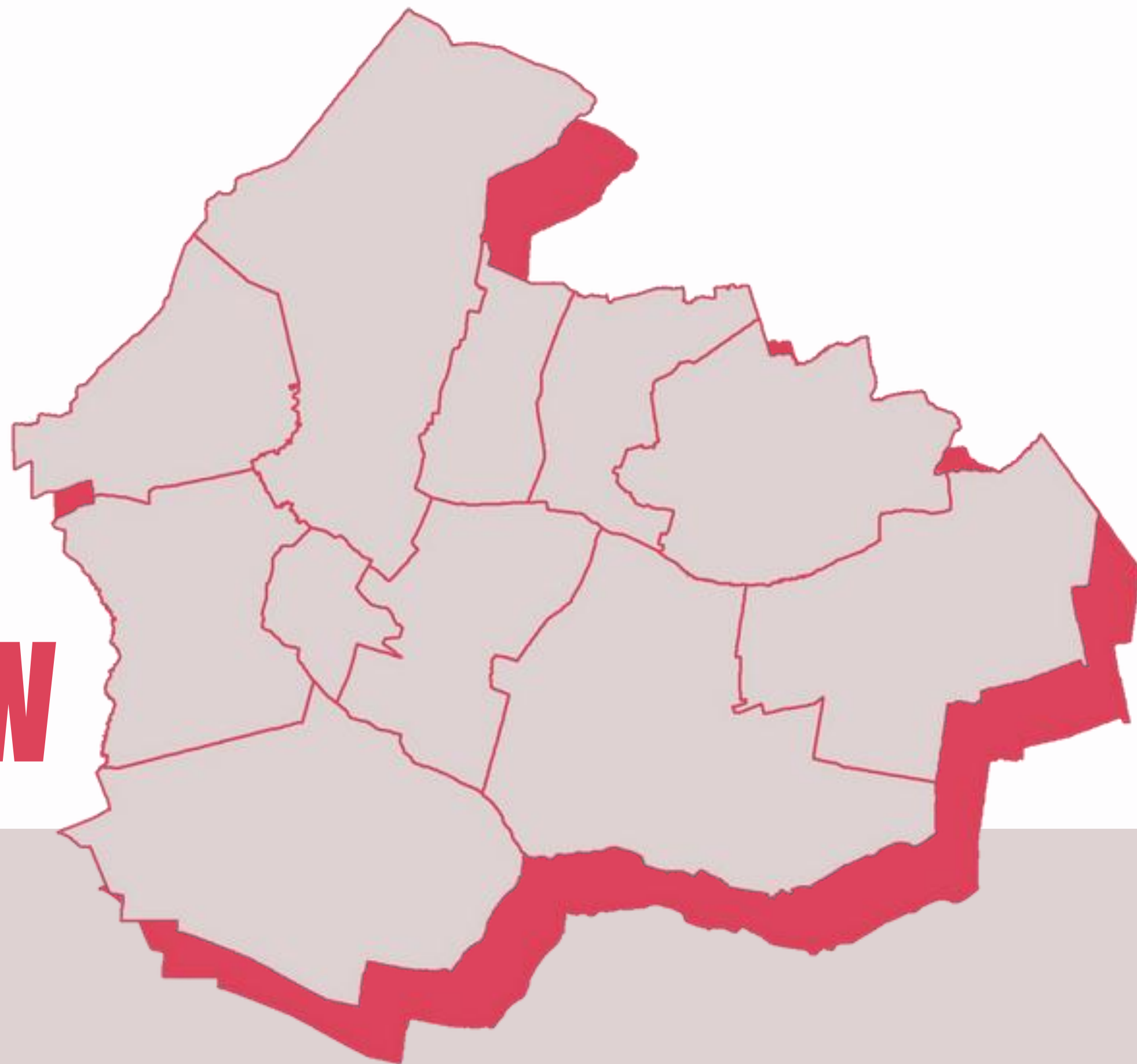
- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów
mgr Zdzisław Zaduwny

(podpis burmistrza)



PLAN OGÓLNY GMINY CIESZANÓW



PLAN OGÓLNY

01

PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*,
- ▶ Rozporządzenie 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.)*,
- ▶ Rozporządzenie 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. poz. 729)*.

02

INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 roku**.
- ▶ Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
 - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		obowiązuje zawsze dla danej strefy	może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %

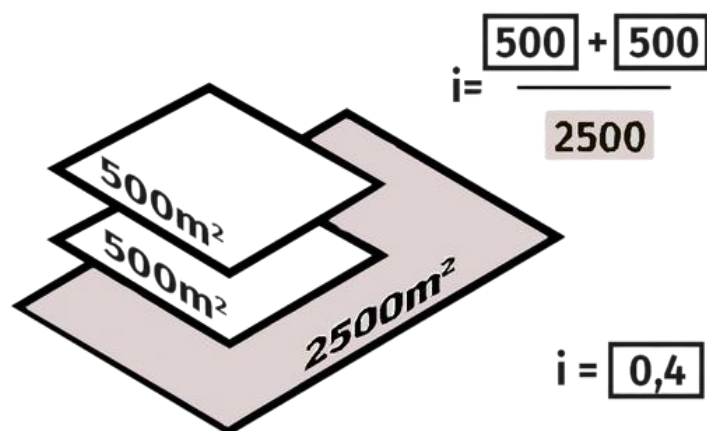
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

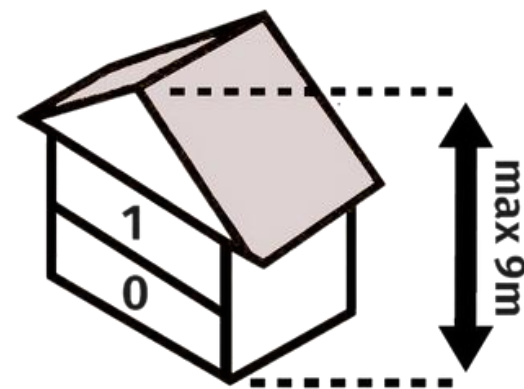
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

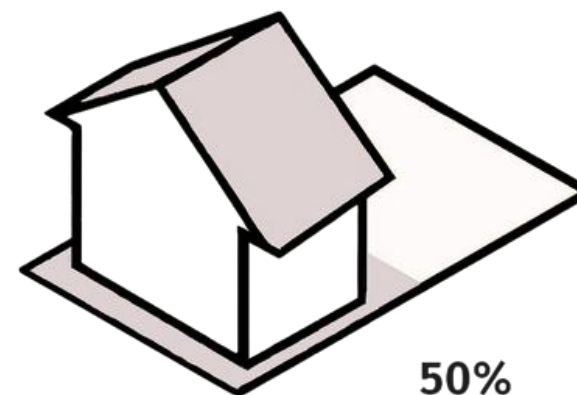
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



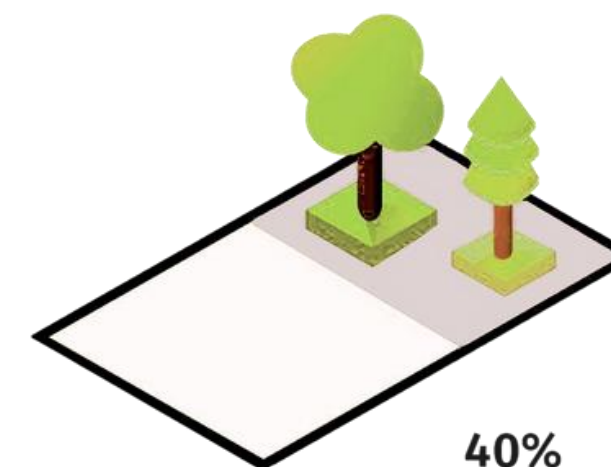
maksymalną wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- ▶ Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób **ściśle określony w rozporządzeniu**,
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- ▶ Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową**.

02

OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej możliwe jest wyznaczenie **niższej wartości** min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości parametru dla strefy),
- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej **obowiązują warunki techniczne** jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - jak dla zabudowy śródmiejskiej.

DODATKOWE NIEOBOWIĄZKOWE ELEMENTY POG

03

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY
SPOŁECZNEJ

- ▶ Zasady dostępu do szkół podstawowych, obszarów zieleni publicznej
- ▶ Położenie działki w odległości od budynku szkoły: nie większej niż 1500 m w miastach oraz 3000 m poza miastami*
- ▶ Położenie działki w odległości: nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej pow. nie mniejszej niż 3,0 ha; 3000 m od obszaru zieleni publicznej o pow. nie mniejszej niż 20 ha*.

Odległości liczone drogą dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych.

- ▶ Ustawa dopuszcza wyznaczenie innych wartości odległości i powierzchni
- ▶ Możliwość wyznaczenia tylko dla fragmentu gminy
- ▶ Gminne standardy można określić również do: przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządnego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Cieszanów nie przewiduje wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ **CZĘŚĆ NORMATYWNA** – prawo miejscowe,
podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.
 - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego,
 - ↳ Załącznik do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

- ▶ **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,
nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.
 - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego.

WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!*),
- ▶ Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** tzn. *nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*
- ▶ Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** np. *ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*
- ▶ Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*).

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr III/25/2024 z
dnia 28 czerwca 2024 r.

2

ZBIERANIE WNIOSKÓW

od 14 sierpnia do
20 września

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego,
uzasadnienia i prognozy
oddziaływania na
środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie
i uzgodnienia do
odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIENÍ

korekty projektu, w razie
potrzeby ponowne wysłanie
projektu do opinii
i uzgodnień

6

KONSULTACJE SPOŁECZNE

konsultacje w różnych formach
potrwały min. 28 dni, podczas
których będzie możliwość **złożyć**
uwagę do projektu planu

TERAZ!

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany
projektu planu w oparciu
o wyniki konsultacji
społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku
konsultacji społecznych mogą
spowodować, że niezbędne
będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie
Miejskiej projektu planu
ogólnego, wraz z raportem
z konsultacji społecznych

10

WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po
upływie 14 dni od dnia
ogłoszenia w dzienniku
urzędowym

KONSULTACJE SPOŁECZNE

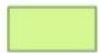
- ▶ zbieranie uwag do projektu planu w terminie **od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r.**
- ▶ spotkanie otwarte - **26 listopada 2025 r. (środa) o godz. 16:00** w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4
- ▶ dyżur projektanta planu ogólnego - **27 listopada 2025 r. (czwartek) w godz. od 16:00 do 19:00** w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4
- ▶ spotkanie otwarte (online) - **10 grudnia 2025 r. o godzinie 16.00**, informacje o łączu do spotkania online będzie można uzyskać najpóźniej w dniu spotkania pod adresem:
<https://cieszanow.pl/>



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Formy ochrony przyrody

- Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej;
- Roztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- obszary Natura 2000: Uroczyska Puszczy Solskiej PLH060034, Horyniec PLH180017, Puszcza Sol ska PLB060008;
- rezerwat przyrody „Jedlina”;
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
- użytki ekologiczne;
- pomniki przyrody

-  Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej
-  Roztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu
-  obszar Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH060034
-  obszar Natura 2000 Puszcza Sol ska PLB060008
-  obszar Natura 2000 Horyniec PLH180017
-  rezerwat przyrody Jedlina
-  zespół przyrodniczo-krajobrazowy
-  użytk ekologiczny
-  pomnik przyrody
-  Transgraniczny Rezerwat Biosfery "Roztocze"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym występowania form ochrony przyrody

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy SO obejmują obszary gminy, na których znajdują się Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000, rezerwat przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.

W strefie otwartej 2SO, w której zlokalizowany jest rezerwat, **nie ustalono żadnego profilu dodatkowego.**

W strefach otwartych objętych formami ochrony przyrody (z wyłączeniem strefy 3SO) **nie dopuszczono** w profilu dodatkowym terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej oraz elektrowni geotermalnej. W strefie 3SO, która zlokalizowana jest w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w profilu dodatkowym dopuszczono zieleni urządzoną oraz elektrownie słoneczne. Jest to obszar, dla którego wydano decyzje o warunkach zabudowy pozwalającą na lokalizację elektrowni słonecznych.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Zagrożenie powodziowe

zagrożenie powodziowe stanowi rzeka
Wirowa

-  cieki
-  wały przeciwpowodziowe
-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi
jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi
jest średnie i wynosi raz na 100 lat
-  obszar,
na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi
jest niskie i wynosi raz na 500 lat
-  obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia
lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Sposób uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono **strefy otwarte**. W strefach tych w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią znajduje się częściowo strefa zieleni i rekreacji, tj. 19SN, gdzie w profilu dodatkowym dopuszcza się teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu. Dopuszczenie usług sportu i rekreacji wynika z uwzględnienia zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny rekreacyjno – sportowe oraz handlowo – usługowe w Starym Lublińcu nad Zalewem” przyjętym uchwałą Nr XIV/81/2011 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 25 października 2011 r.

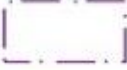
Pozostałe wyznaczone strefy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią **obejmują tereny istniejącego zagospodarowania:**

1. Strefa 6SG czynny odwiert gazowy służący do wydobycia gazu ziemnego,
2. części stref komunikacyjnych 13SK i 14SK, które stanowią istniejące drogi.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Tereny i obszary górnicze

nr w rejestrze	nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m²]	powierzchnia OG [m²]
2/2/276a	Lubliniec - Cieszanów 1	koncesja nr 6/2011 wydanej przez Ministra Środowiska z dnia 29.04.2011 r., zmieniona decyzją DGK-IV-4771-32/52807/14/BG z dnia 31.12.2014 r.	29.04.2036	gaz ziemny		8 515 898,00
2/2/345	Mielnik-Nowe Sioło	decyzją DGK-WK-I.763.114.2023.14.GS z dnia 8.04.2025 r.	08.04.2040	gaz ziemny		7 772 685,00

-  udokumentowane złożo gazu ziemnego
-  udokumentowane złożo piasku
-  udokumentowane złożo itów krakowieckich
-  obszar górniczy
-  teren górniczy

Sposób uwzględnienia terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Plan ogólny wyznacza 6 stref górnictwa w granicach terenów i obszarów górniczych. Strefy górnictwa **1SG – 2SG**, którymi zostały objęte tereny zabudowy technologicznej kopalni gazu ziemnego, strefy **3SG – 6SG**, którymi zostały objęte odwierty czynne, służące bezpośrednio do wydobywania kopalin, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Złóża kopalin

GAZY ZIEMNE							
nazwa złoża, nr MIDAS	rodzaj kopalin y	stan zagospo daro wania złoża	zasoby (mln m³)			wydob ycie (mln m³)	obszar i teren górnicy
			wytwarzalne bilansowe		przemysłowe		
			razem	A+B		C	
Lubliniec - Cieszanów GZ 13702	gaz ziemny	złożo zagospo daro wane	159.15	-	159.15	56.24	Lubliniec - Cieszanów 1 termin ważności: 29.04.2036 r.
Mielniki – Nowe Sioło GZ 20724	gaz ziemny	złożo rozpoz nane wstęp nie	273.56	-	273.56	272.76	Mielniki - Nowe Sioło termin ważności: 08.04.2040 r.
KRUSZYWA NATURALNE							
nazwa złoża, nr MIDAS	rodzaj kopalin y	stan zagospodarowani a złoża	zasoby (tys. t)		wydobycie (tys. t)	obszar i teren górniczy	
			geologiczne bilansowe	przemysłowe			
Lubliniec Nowy KN 3774	piasek	eksploatacja złoża zaniechana	11	-	-	-	
Żuków KN 3775	piasek	eksploatacja złoża zaniechana	13	-	-	-	
SUROWCE ILASTE D/P CEMENTU							
nazwa złoża, nr MIDAS	rodzaj kopalin y	stan zagospodarowani a złoża	zasoby (tys. t)		wydobycie (tys. t)	obszar i teren górniczy	
			geologiczne bilansowe	przemysłowe			
Cieszanów IC 2624	ił	złożo rozpoznane szczegółowo	8 515	-	-	-	
Żuków-Doliny IC 2623	ił	złożo rozpoznane wstępnie	32 917	-	-	-	

- udokumentowane złożo gazu
- udokumentowane złożo piasku
- udokumentowane złożo ilowców

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin

Dla terenu udokumentowanych złóż plan ogólny ustala strefy górnictwa 1SG – 2SG, którymi zostały objęte tereny zabudowy technologicznej kopalni gazu ziemnego, strefy 3SG – 6SG, którymi zostały objęte odwierty czynne, służące bezpośrednio do wydobywania kopalin, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. Złożo gazu, które ze względu na charakter wydobycia, w większości znajduje się w strefie otwartej. Ze względu na charakter złoża, każda strefa umożliwia jego eksploatację.

Ze względu, że eksploatacja złóż Lubliniec Nowy oraz Żuków została zaniechana, a złożo Żuków Doliny zostało rozpoznane wstępnie powyższe złoża uwzględniono jako strefa otwarta SO. Natomiast złożo Cieszanów jest złożem konfliktowym. Położone jest ono na obszarze zainwestowanym, gdzie znajdują się m. in. usługi publiczne, zabudowa mieszkaniowa.

W związku z powyższym wskazano strefy zgodne z obecnym zainwestowaniem.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Ochrona konserwatorska zabytków

23 obiekty ujętych w rejestrze
138 w GEZ

135 stanowisk archeologicznych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków województwa podkarpackiego określono strefy planistyczne **zgodne z obecnym sposobem zagospodarowania** i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora. Ponadto w strefach w których zlokalizowane są obiekty ujęte w rejestrze **zabytków nie wprowadzono stref umożliwiających realizację elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych** ani obiektów, które mogłyby stanowić dominanty wysokościowe lub przestrzenne. Gminne standardy urbanistyczne dostosowano do stanu istniejącego

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Grunty klas chronionych i lasy

Udział gruntów rolnych klas II - III wynosi ok. 19,1% powierzchni użytków rolnych (10,64% powierzchni całej gminy).

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 40,3%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 8 846 ha.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub strefę odpowiednią do obecnego zainwestowania. Profil funkcjonalny strefy otwartej wyklucza w jej granicach powstanie zabudowy. Zasięgi stref produkcji rolniczej oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wynikają z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

1. od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
2. od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

W planie ogólnym dla zwartych kompleksów gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowej, słonecznej i geotermalnej oraz biogazowni lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- Infrastruktura techniczna
- istniejąca linia 110 kV;
 - projektowana linia 110 kV;
 - oczyszczalnia ścieków;
 - gazociąg kopalniany, zabudowa technologiczna kopalni, odwierty czynne i zlikwidowane;
 - gazociąg wysokiego ciśnienia.

	granica gminy Cieszanów		gazociąg kopalniany
	granice gmin sąsiednich		zabudowa technologiczna kopalni
	granice obrębów ewidencyjnych		odwierty czynne
	linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia		odwierty zlikwidowane
	linia elektroenergetyczna średniego napięcia		PSZOK
	stacja transformatorowa		oczyszczalnia ścieków
	planowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Józefów - Lubaczów		część biologiczna
	gazociąg wysokiego ciśnienia		część mechaniczna

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich utrzymanie bądź realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne.

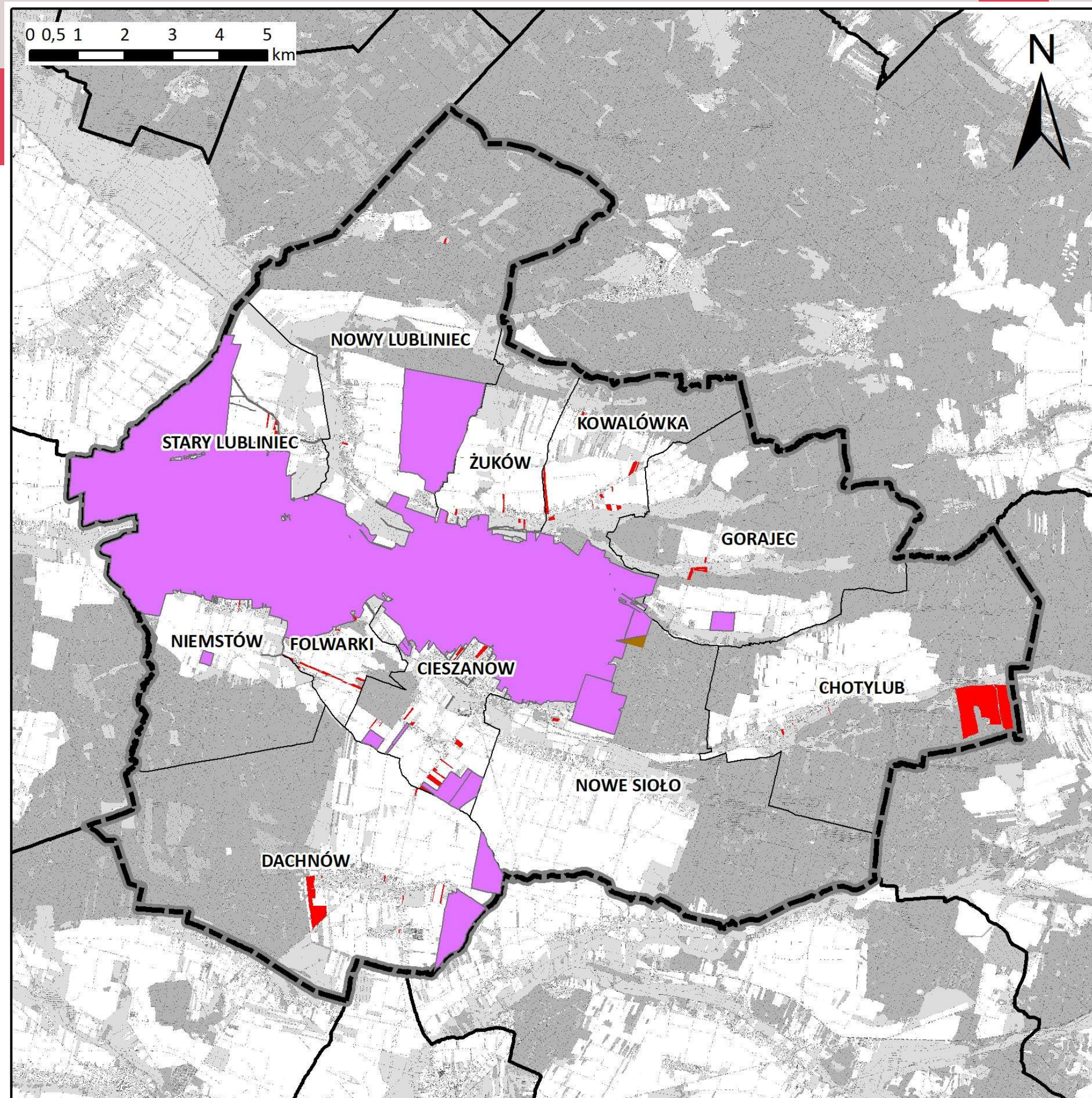
Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne – SK. obejmujące drogę wojewódzką oraz drogi powiatowe. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury komunikacyjnej.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

Przy wyznaczaniu stref dopuszczających zabudowę uwzględniono występowanie ograniczeń od infrastruktury technicznej.

WNIOSKI

- ▶ Do POG złożono 52 wnioski os. fizycznych i prawnych (w terminie)
- ▶ Wpłynęło 18 wniosków instytucji uzgadniających i opiniujących plan ogólny



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy Cieszanów na rok 2043 wynosi 4935 osób.

$$M20 = 4\,935 \text{ os.} + 4\,935 \text{ os.} \cdot 5\% = 5182$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2023 r.)

$PUM_0 = 193\,714\text{ m}^2$

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – $28,7\text{ m}^2/\text{os.}$ (stan na 31.12.2023 r.)

$P_{-10} = 23,0\text{ m}^2/\text{os.}$

$P_{-20} = 21,6\text{ m}^2/\text{os.}$

Sposób 1 = $40,1\text{ m}^2/\text{os.}$

Sposób 2 = $33,4\text{ m}^2/\text{os.}$

$P_{20} = 40\text{ m}^2/\text{os.}$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 5182 \text{ os.} - \frac{193714 \text{ m}^2}{40,1 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{351 \text{ os.}}$$

Z uwagi na § 3 ust. 10 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) 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.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

Uchwałą Rady Miejskiej w Cieszanowie nr XVII/113/2025 z dnia 25 kwietnia 2025 r. została przyjęta Strategia Rozwoju Gminy Cieszanów na lata 2023-2030, w której to zostały uzasadnione szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w wysokości 8646 os.

POG musi wyznaczać strefy mieszkaniowe:

- ▶ minimalnie dla 6053 osób (70% zapotrzebowania)
- ▶ maksymalnie dla 11240 osób (130% zapotrzebowania)

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
4	SU	strefa usługowa
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
6	SP	strefa gospodarcza
7	SR	strefa produkcji rolniczej
8	SI	strefa infrastrukturalna
9	SN	strefa zieleni i rekreacji
10	SC	strefa cmentarzy
11	SG	strefa górnictwa
12	SO	strefa otwarta
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾

PROFIL PODSTAWOWY

PROFIL DODATKOWY

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, 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.
2. W strefach planistycznych [1-3], 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.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, **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**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, **na tych obszarach** oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

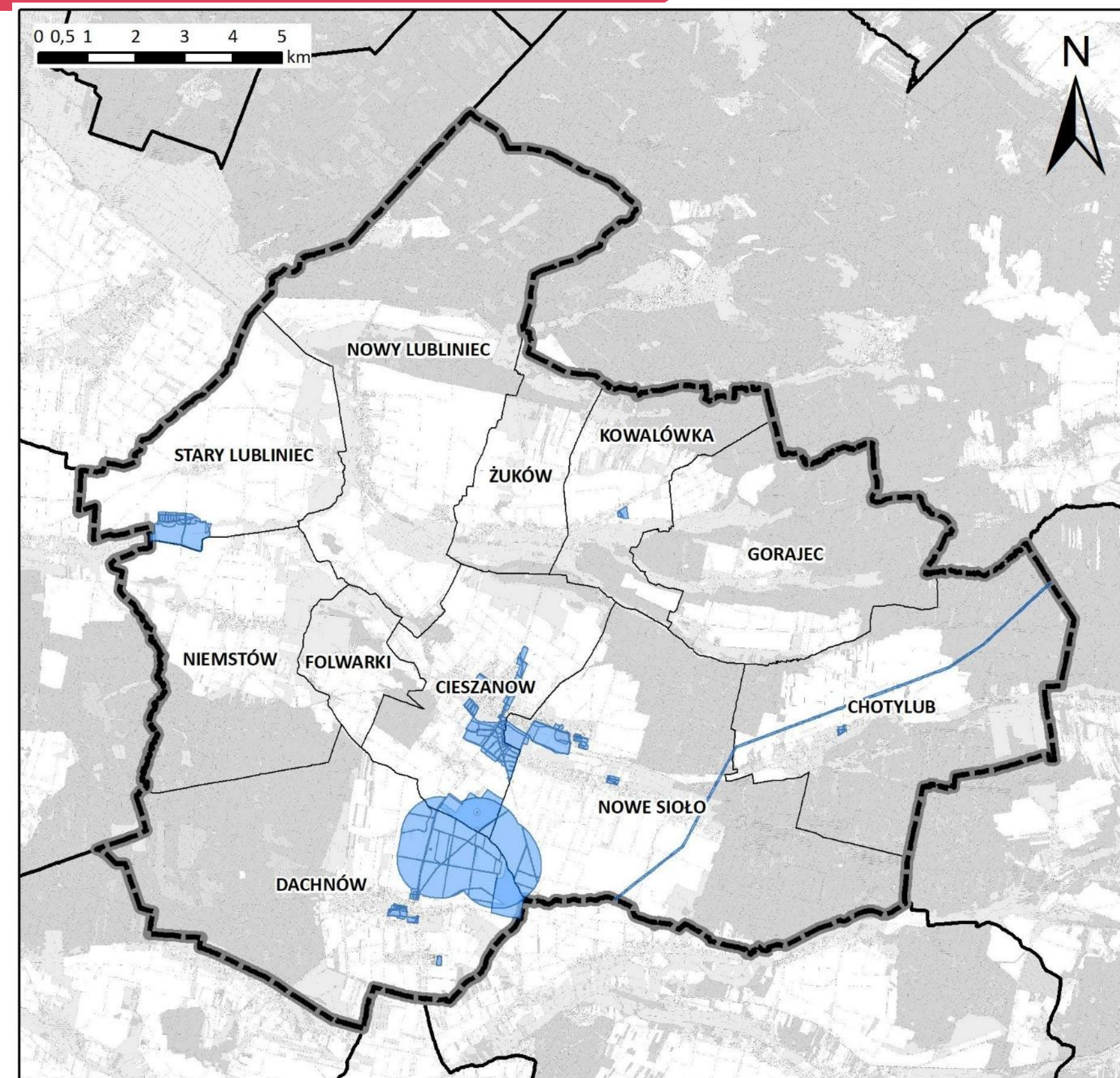
Art. 13d. ustawy

- ▶ Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:
 - ↳ obowiązujących mpzp,
 - ↳ obszarów uzupełnienia zabudowy,
 - ↳ obszarów istniejącej zabudowy.

- ▶ W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

▶ Na terenie gminy Cieszanów obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 854,42 ha, co stanowi 3,90% powierzchni gminy.



obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

- ▶ OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- ▶ W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe

~~102 Budynki transportu i łączności~~

103 Budynki handlowo-usługowe

~~104 Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe~~

105 Budynki biurowe

106 Budynki szpitali i inne budynki
opieki zdrowotnej

107 Budynki oświaty, nauki i kultury
oraz budynki sportowe

~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i
gospodarcze dla rolnictwa~~

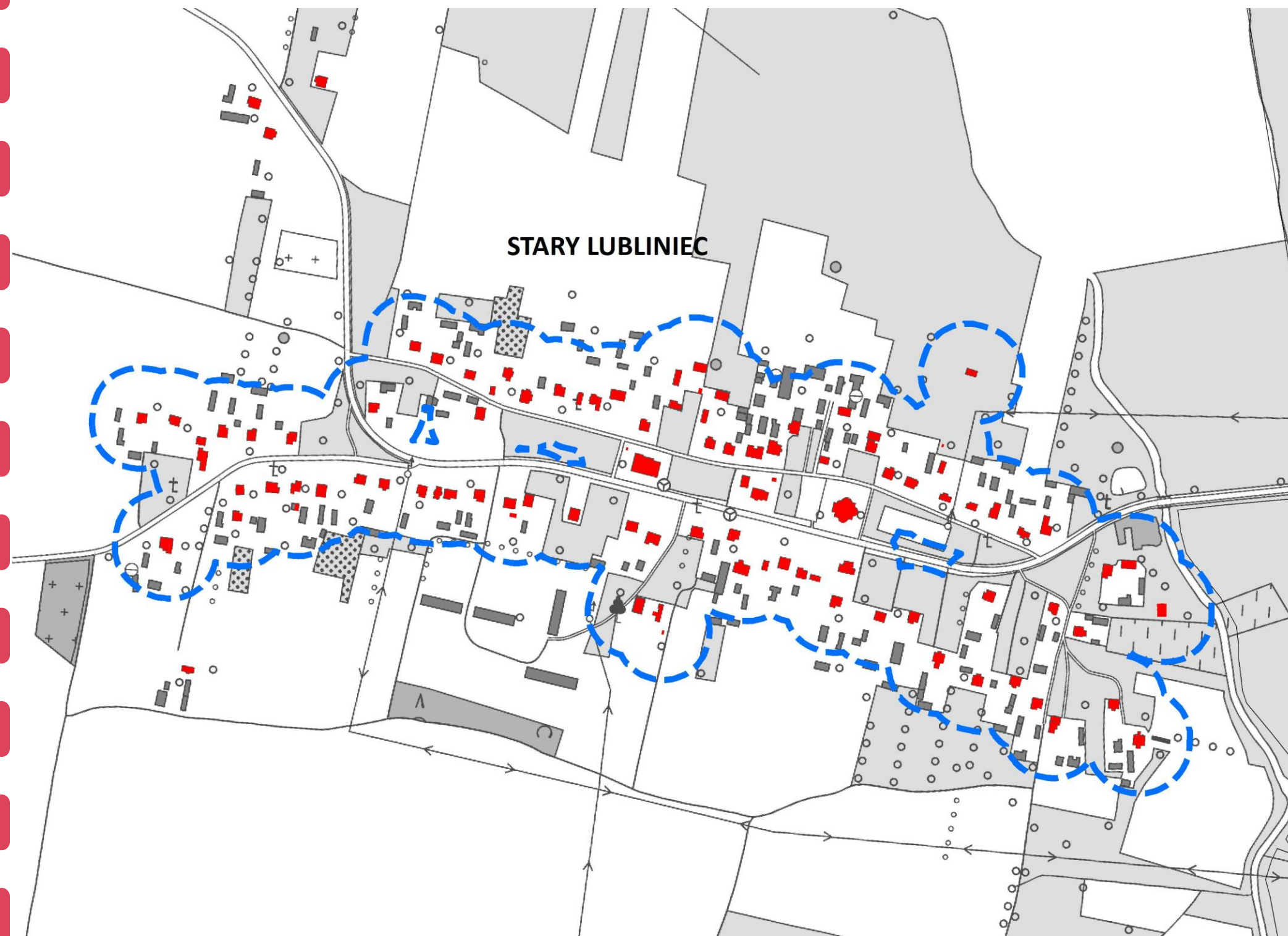
109 Pozostałe budynki niemieszkalne

110 Budynki mieszkalne



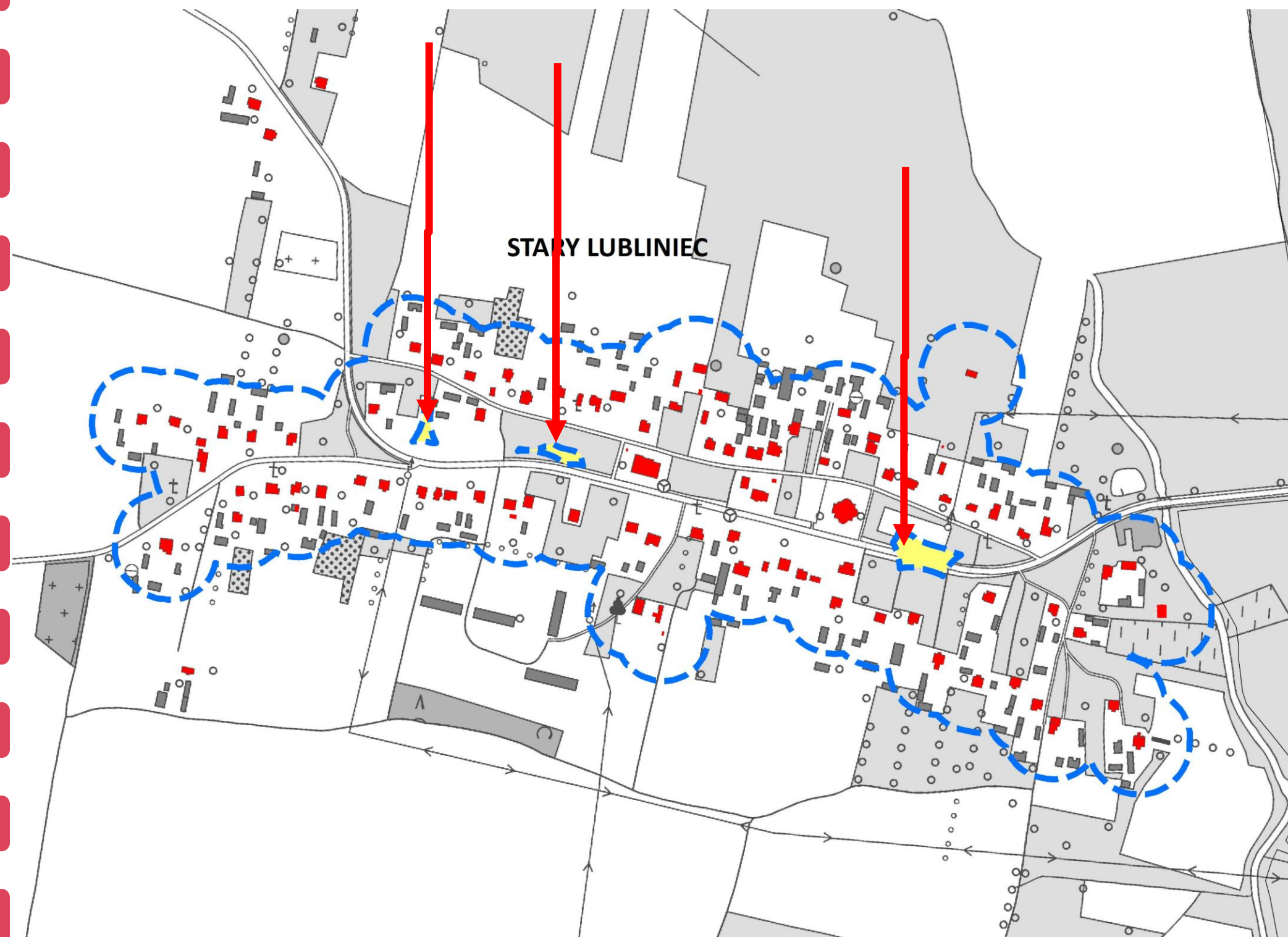
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

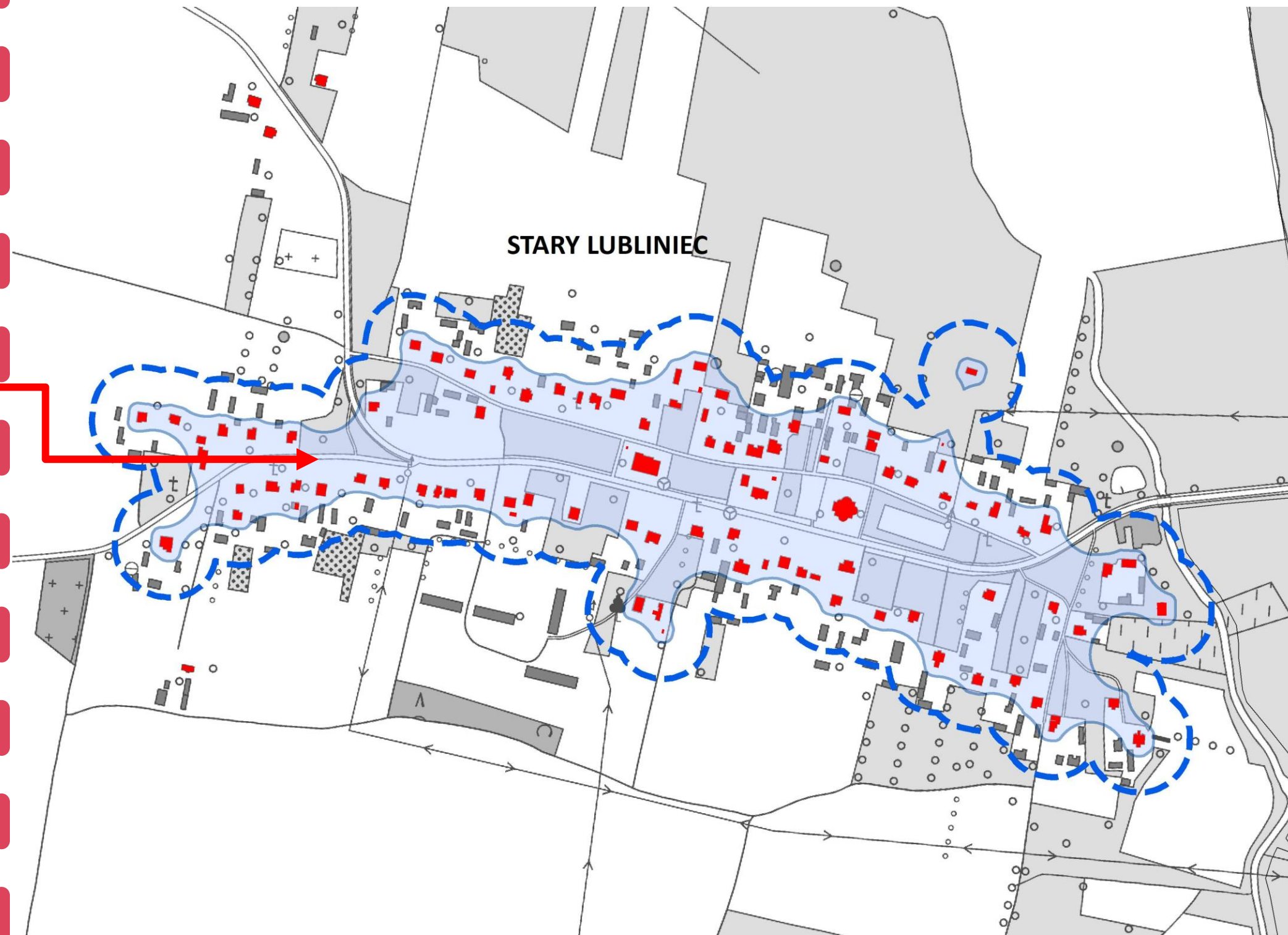
Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m²**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ



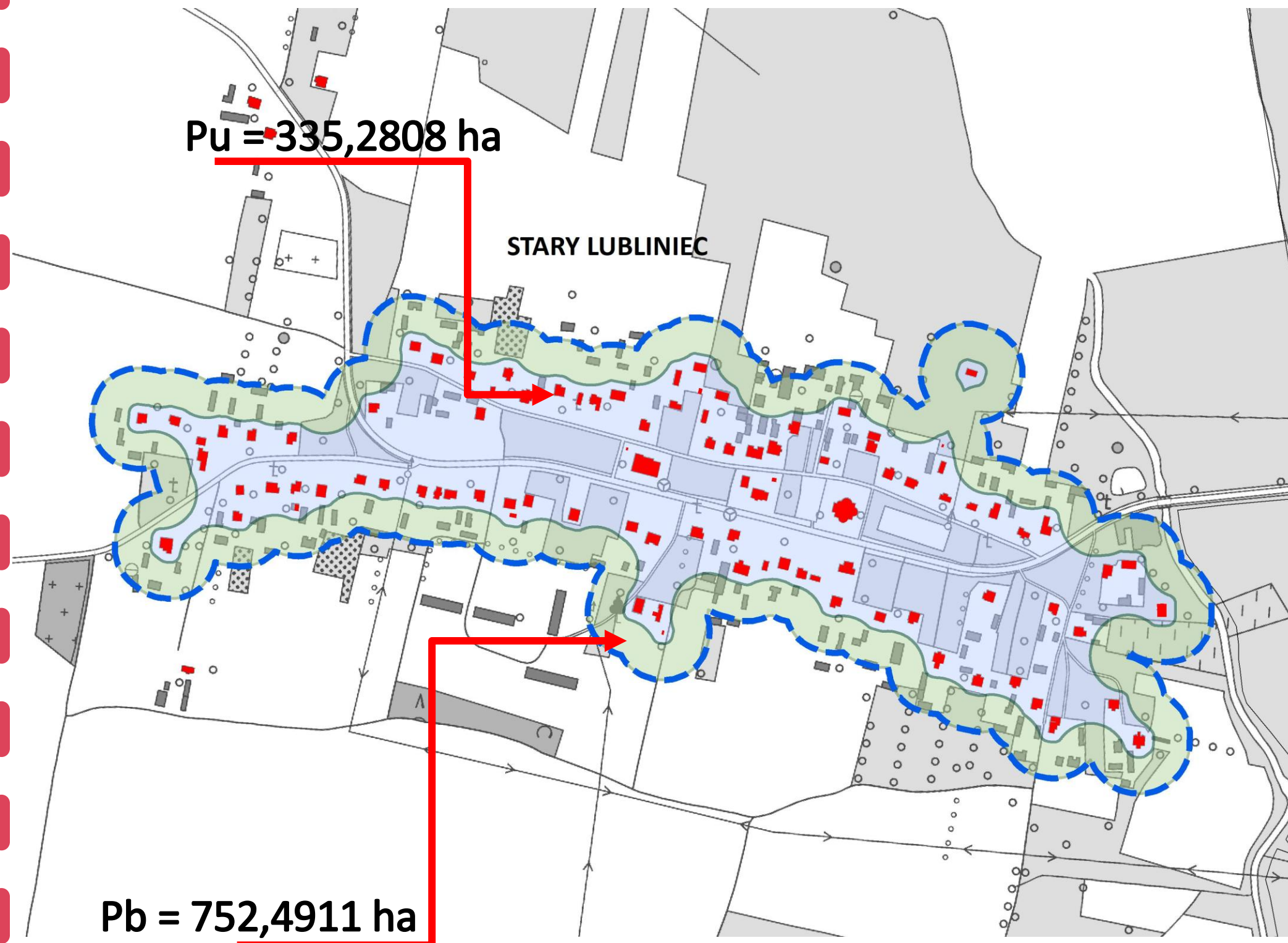
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * [P_b - P_u]$$

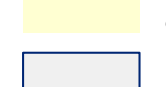
P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

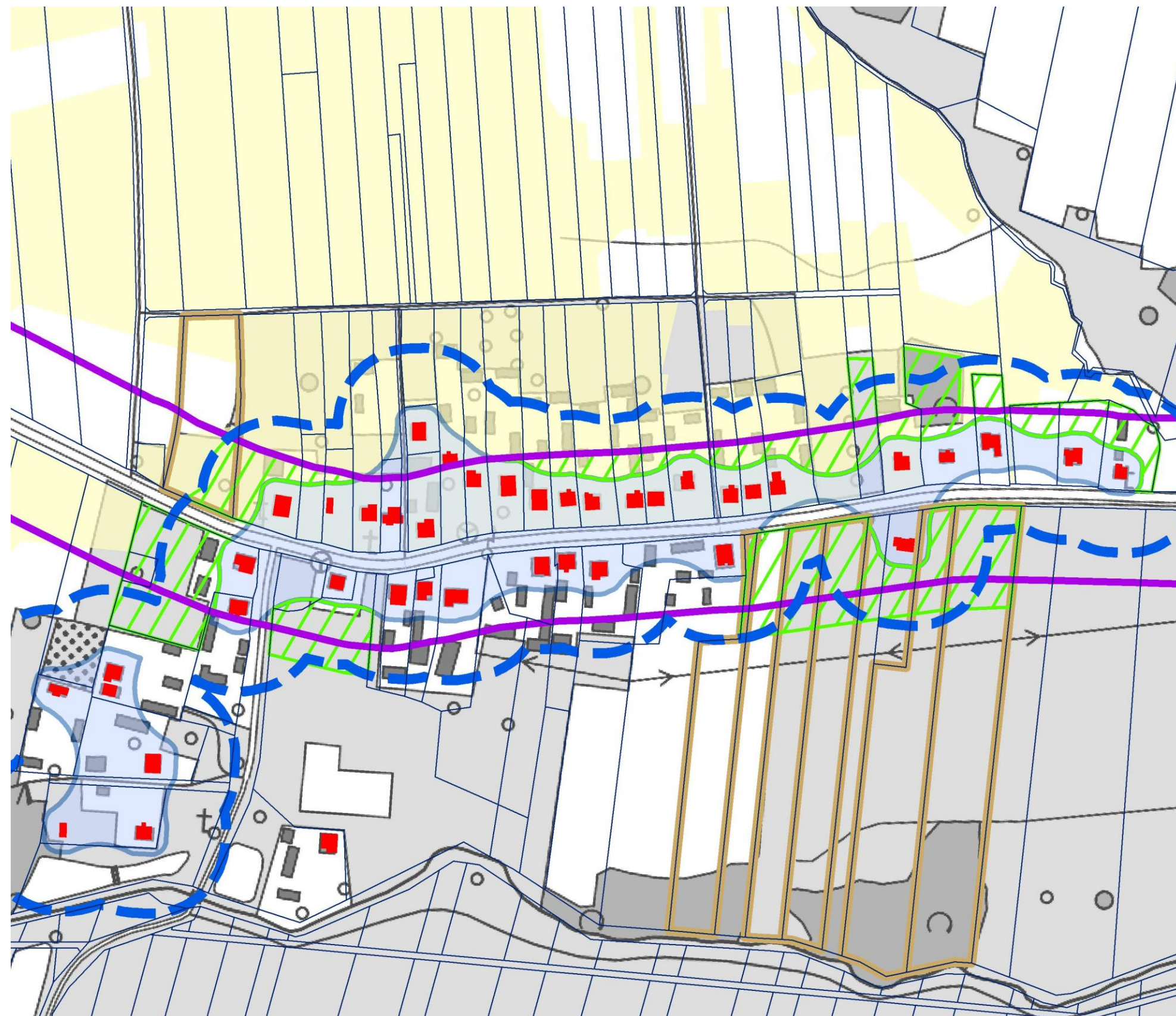
$$\begin{aligned} P_p &= 25\% * [752,4911 \text{ ha} - 335,2808 \text{ ha}] \\ &= 25\% * 417,2103 \text{ ha} = \mathbf{104,3026 \text{ ha}} \end{aligned}$$



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

-  proponowane rozszerzenie OUZ
 -  OUZ wyjściowy
 -  obszary wyznaczone na podstawie ust. 1 pkt 1-3
 -  odległość 50 m od drog publicznej
 -  grunty klas II-III
 -  granice działek
 -  zabudowa mieszkaniowa
- wnioski osób fizycznych i prawnych do planu ogólnego gminy

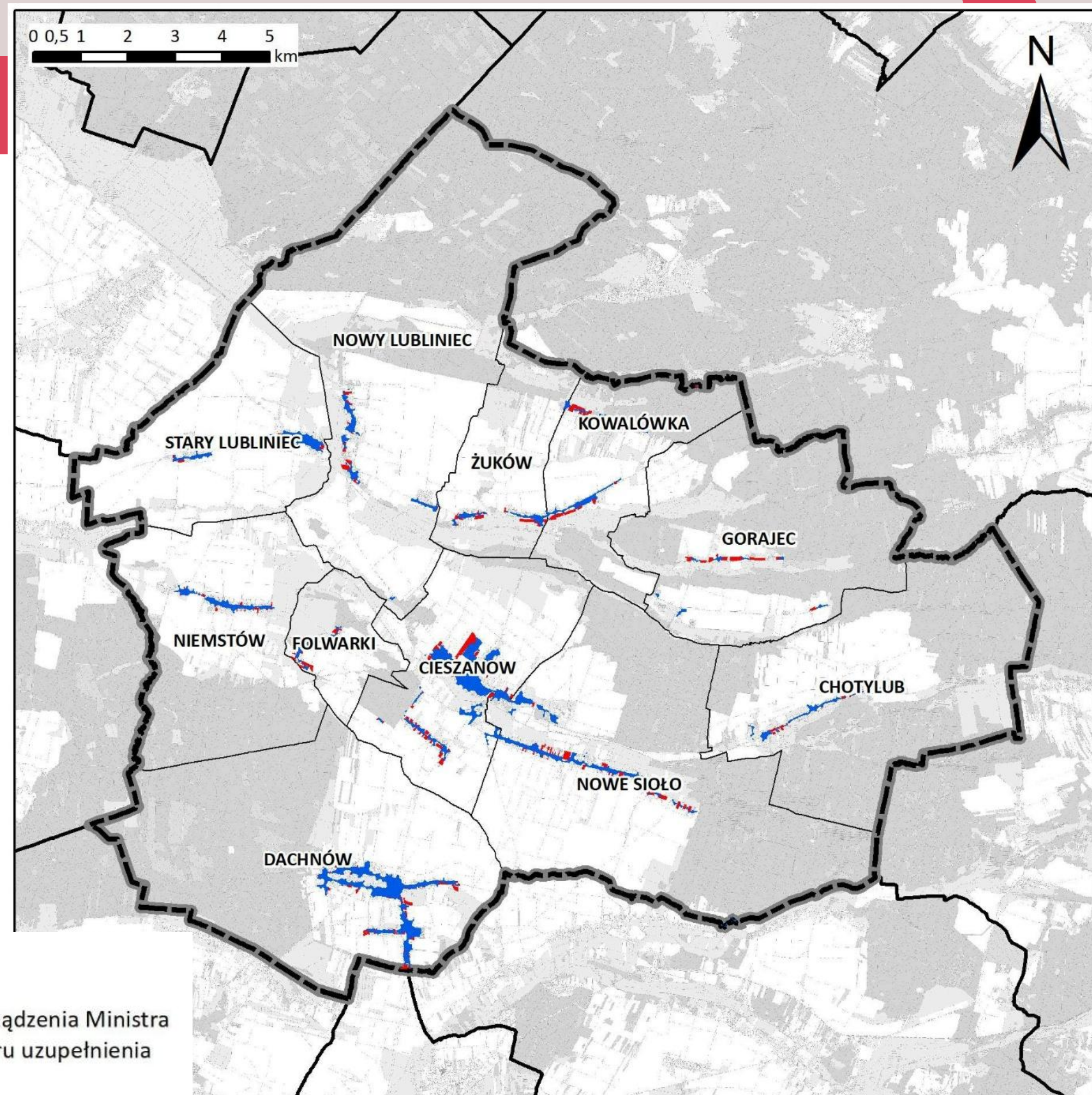


OUZ

W projekcie OUZ rozszerzono o 85,9555 ha.

Pozostaje możliwość rozszerzenia OUZ o 18,3471 ha.

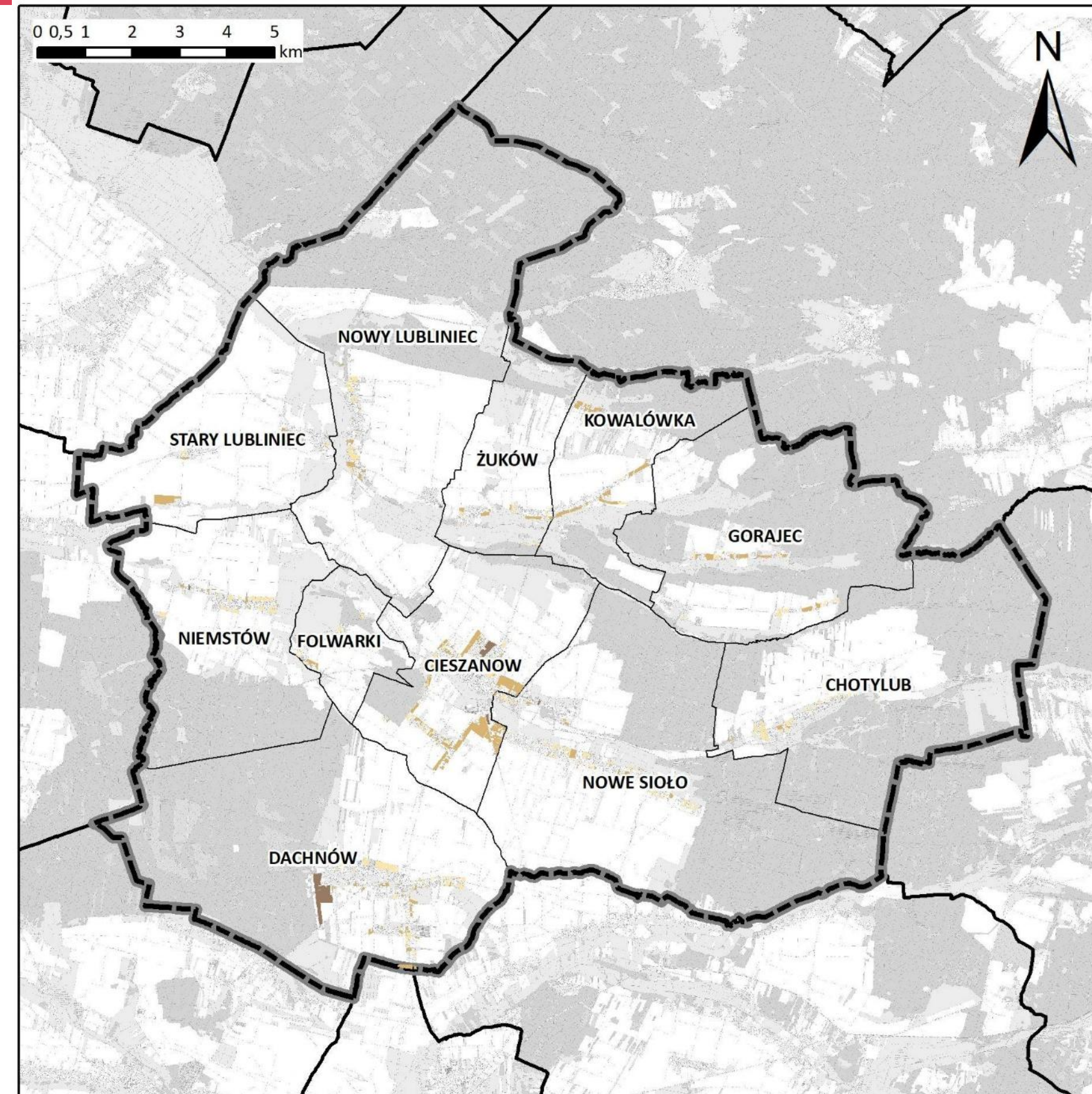
-  rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy
-  wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy - wyznaczony zgodnie z §1 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729,



CHŁONNOŚĆ

SUMA CHŁONNOŚCI – 9498 osób

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Cieszanów wynosi 8646 os. Tereny chłonne w strefach SW, SJ, SZ nie przekraczają 130% zapotrzebowania.



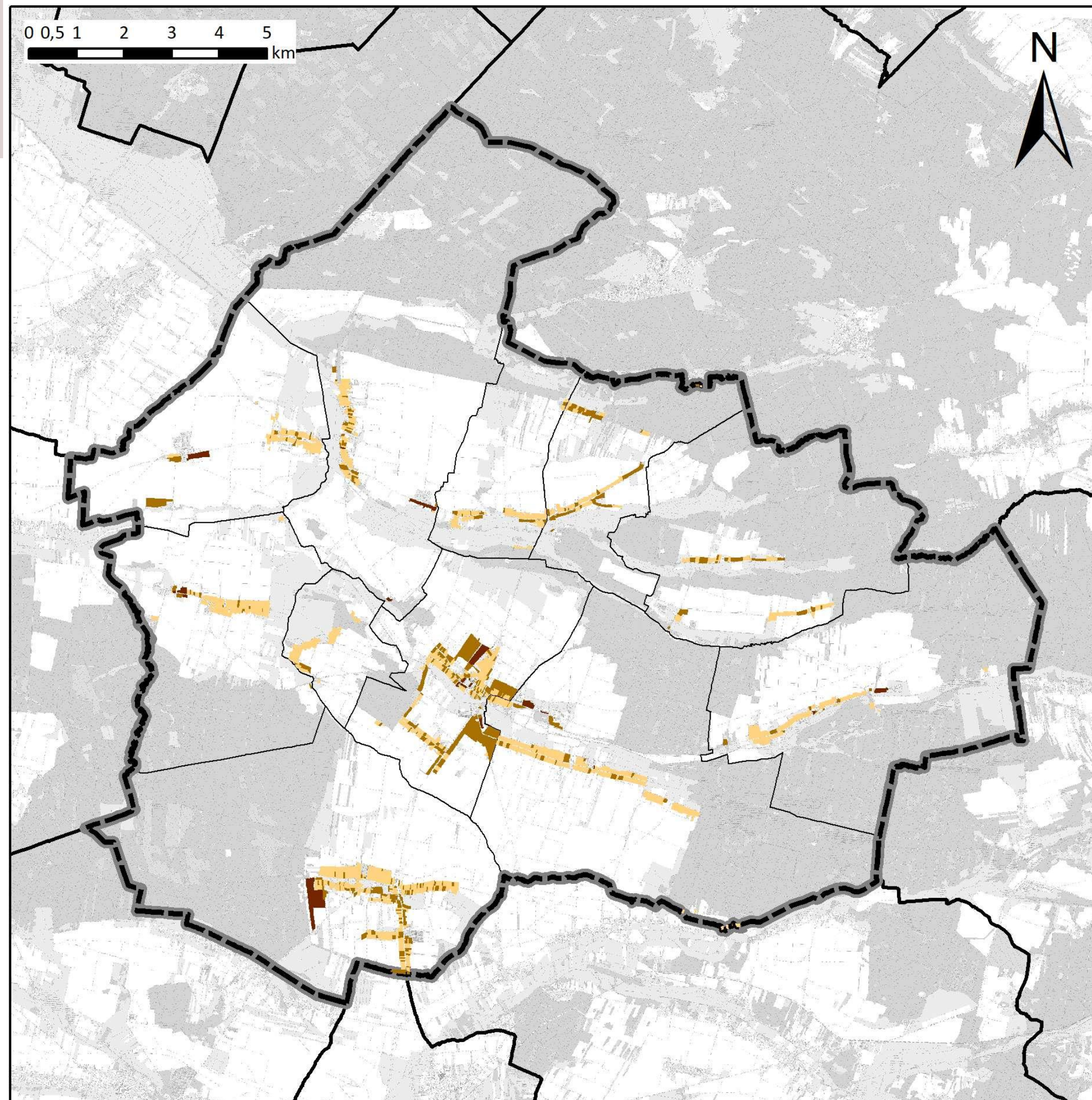
STREFY SW, SJ, SZ

SW – 25 stref

SJ – 240 strefy

SZ – 202 strefy

1. tereny istniejącej zabudowy, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. tereny przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. tereny przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę.



STREFY SU, SP, SI

SU – 80 stref

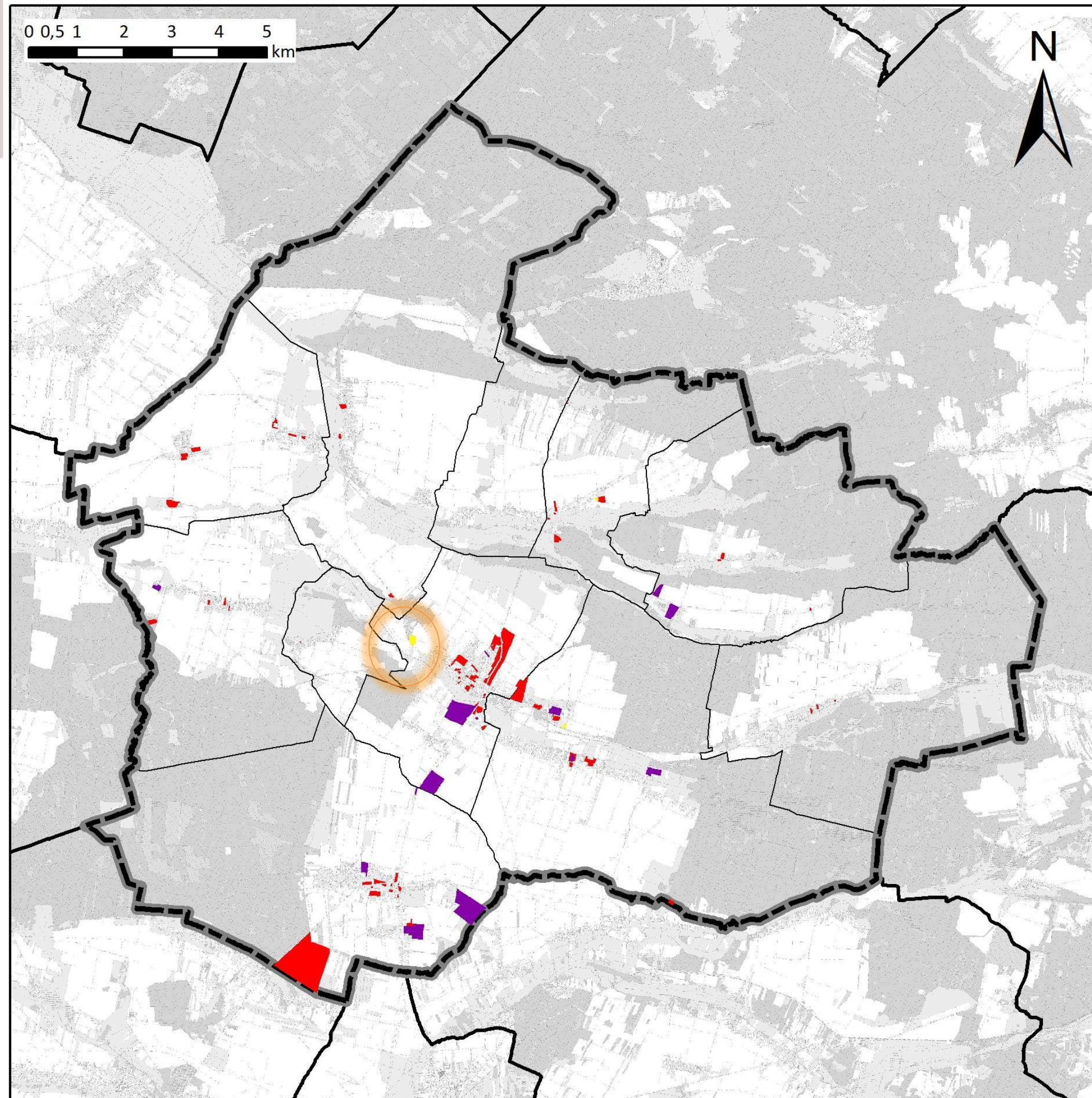
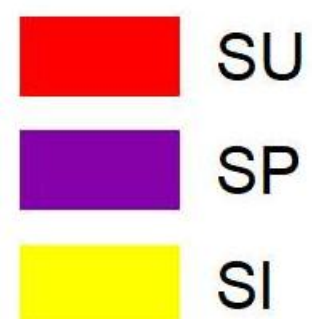
SP – 15 stref

SI – 4 stref

Istniejące zagospodarowanie

Przeniesienie terenów ze studium i
planów miejscowych

SU – nowy teren pod jednostkę
wojskową



STREFY SR, SN

SR – 23 strefy

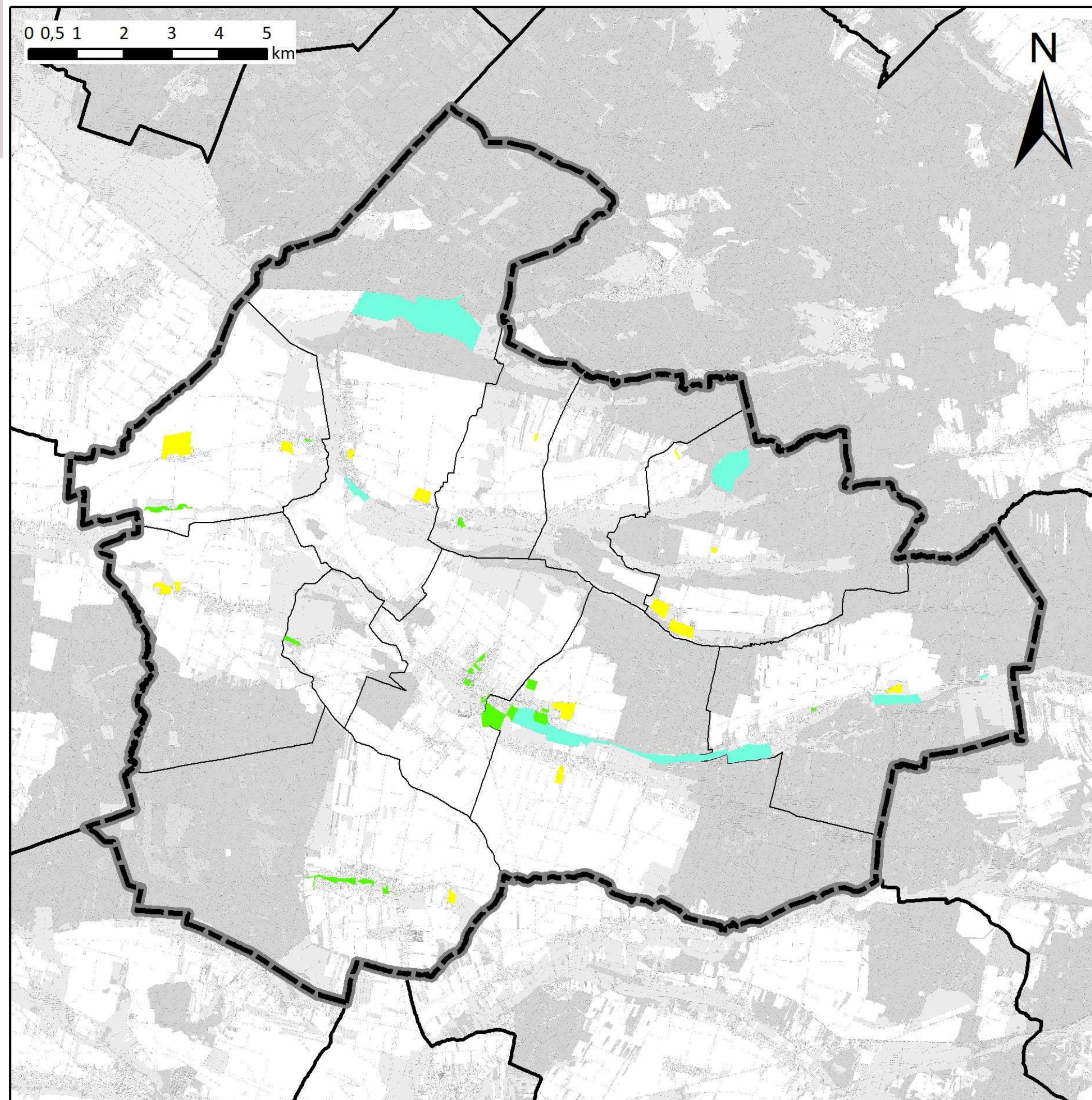
SN – 19 stref

Istniejące zagospodarowanie

Obowiązujące mpzp

Poszerzenie w zakresie istniejącego
zagospodarowania

Stawy hodowlane



STREFY SG, SC, SK

SG – 6 strefa

SC – 14 stref

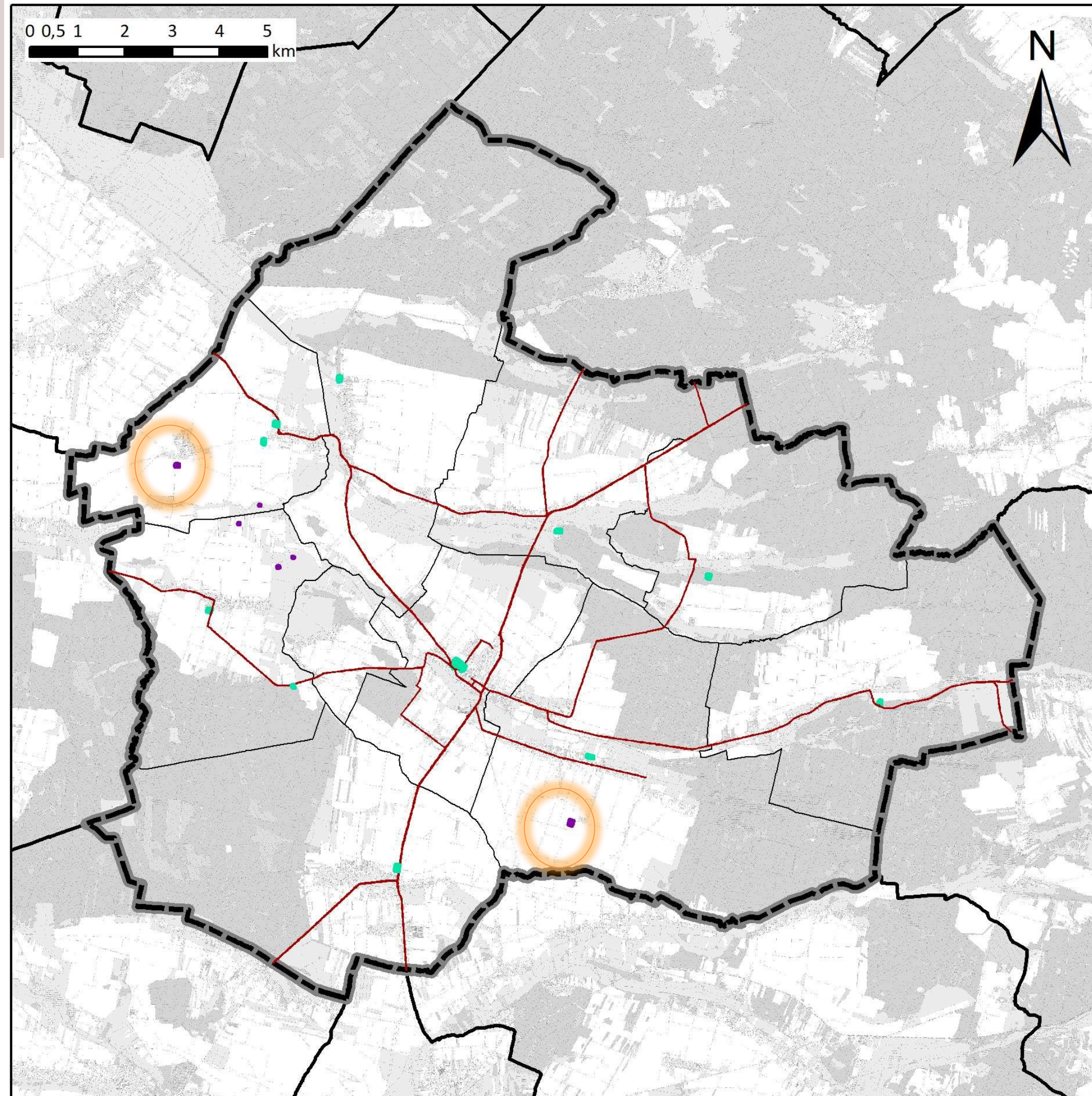
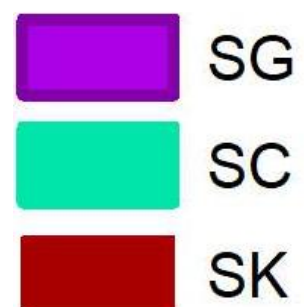
SK – 15 stref

SG – zabudowa technologiczna kopalni,
odwierty czynne

SC – 7 stref cmentarzy czynnych (6 cmentarzy
planowanych do powiększenia)

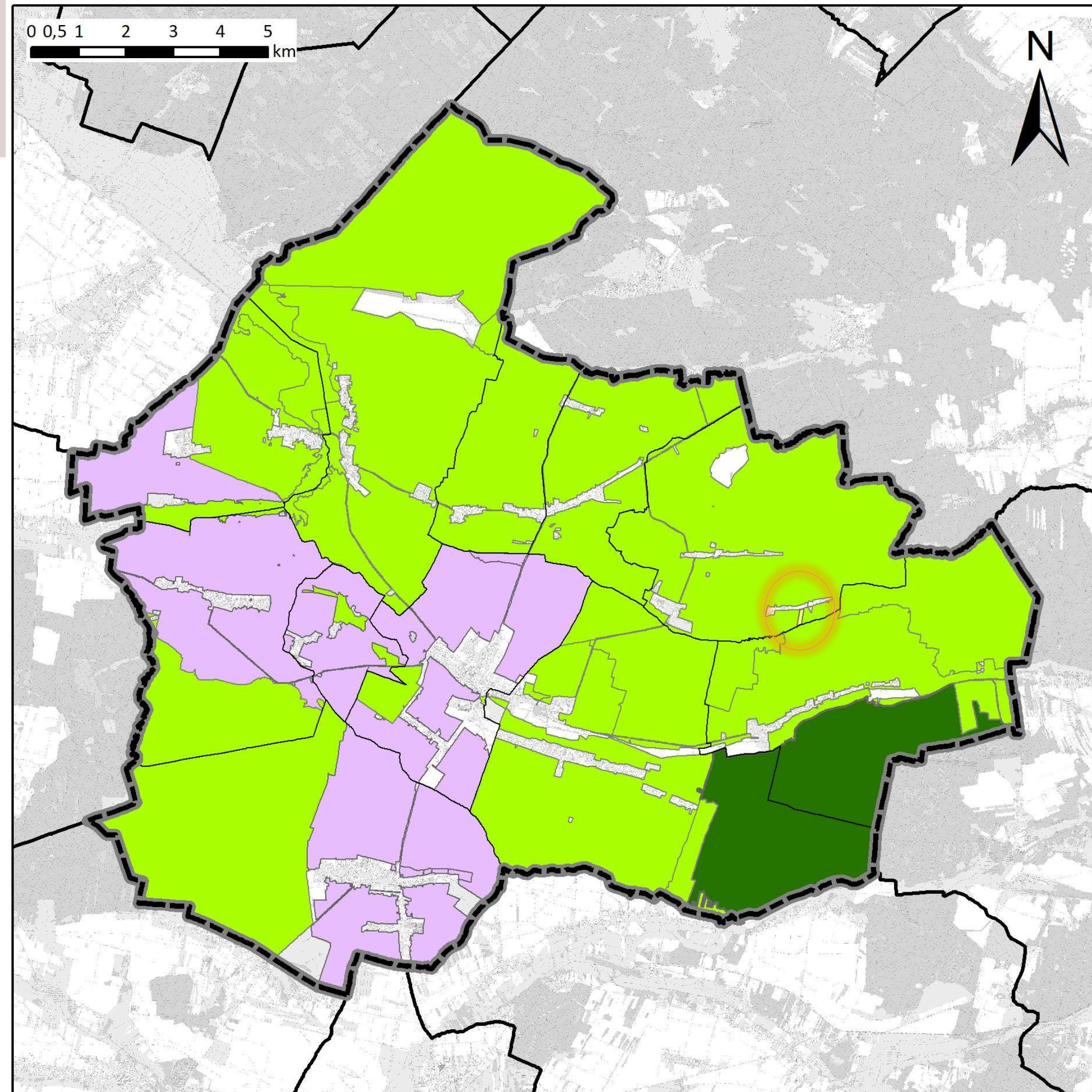
SC – 7 stref cmentarzy nieczynnych

SK - Istniejący układ dróg wojewódzkich
i powiatowych



STREFY SO

-  Rezerваты przyrody – bez profilu dodatkowego
-  FOP + lasy
Profil dodatkowy:
teren zieleni urządzonej
-  Profil dodatkowy:
teren elektrowni słonecznej,
teren zieleni urządzonej
-  Profil dodatkowy:
teren elektrowni wiatrowej, teren
elektrowni słonecznej, teren elektrowni
geotermalnej, teren elektrowni wodnej,
teren zieleni urządzonej



OPINIE I UZGODNIENIA

Projekt planu ogólnego w lipcu 2025 r. został wysłany do 46 instytucji opiniujących i uzgadniających, w tym m. in. do:

▶ Urzędu Górniczego,

▶ Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,

▶ Wód Polskich,

Wpłynęły 22 odpowiedzi w wyniku, których wprowadzono zmiany do projektu planu.

Ponownych uzgodnień planu dokonano we wrześniu i październiku 2025 r. po zmianach jakie zaszły w wyniku uwzględnienia uwag.

PROJEKT



PLAN OGÓLNY GMINY CIESZANÓW
Załącznik I wizualizacja GML
skala 1:10 000 układ PL2000 pas 8

0 0,5 1 2 3 4 km

N

OZNACZENIA

obszar objęty planem ogólnym gminy

obszary uzupełnienia zabudowy

STREFY PLANISTYCZNE

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

strefa usługowa

strefa gospodarcza

strefa produkcji rolniczej

strefa infrastrukturalna

strefa zielonej i rekreacji

strefa cmentarz

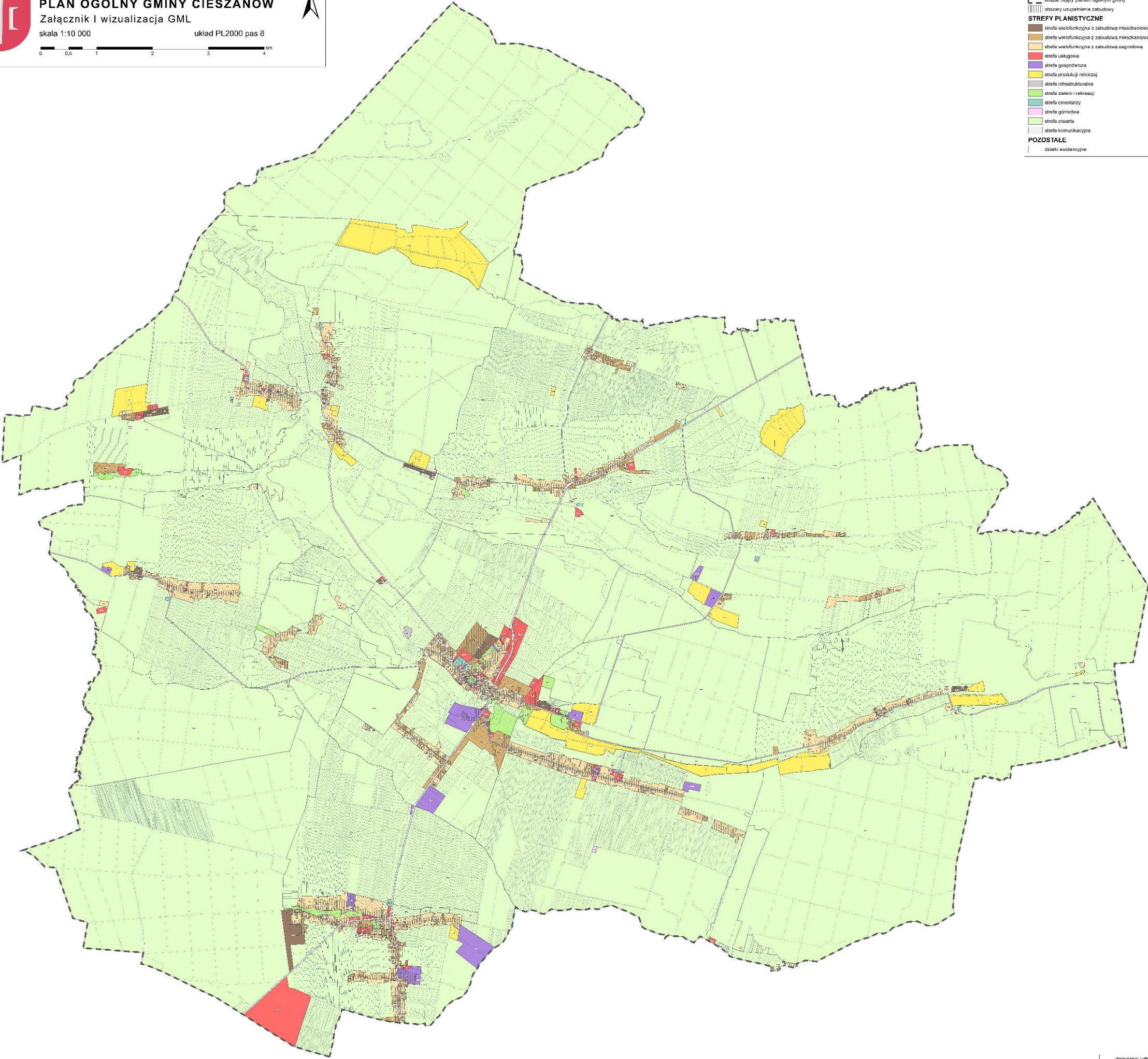
strefa górnictwa

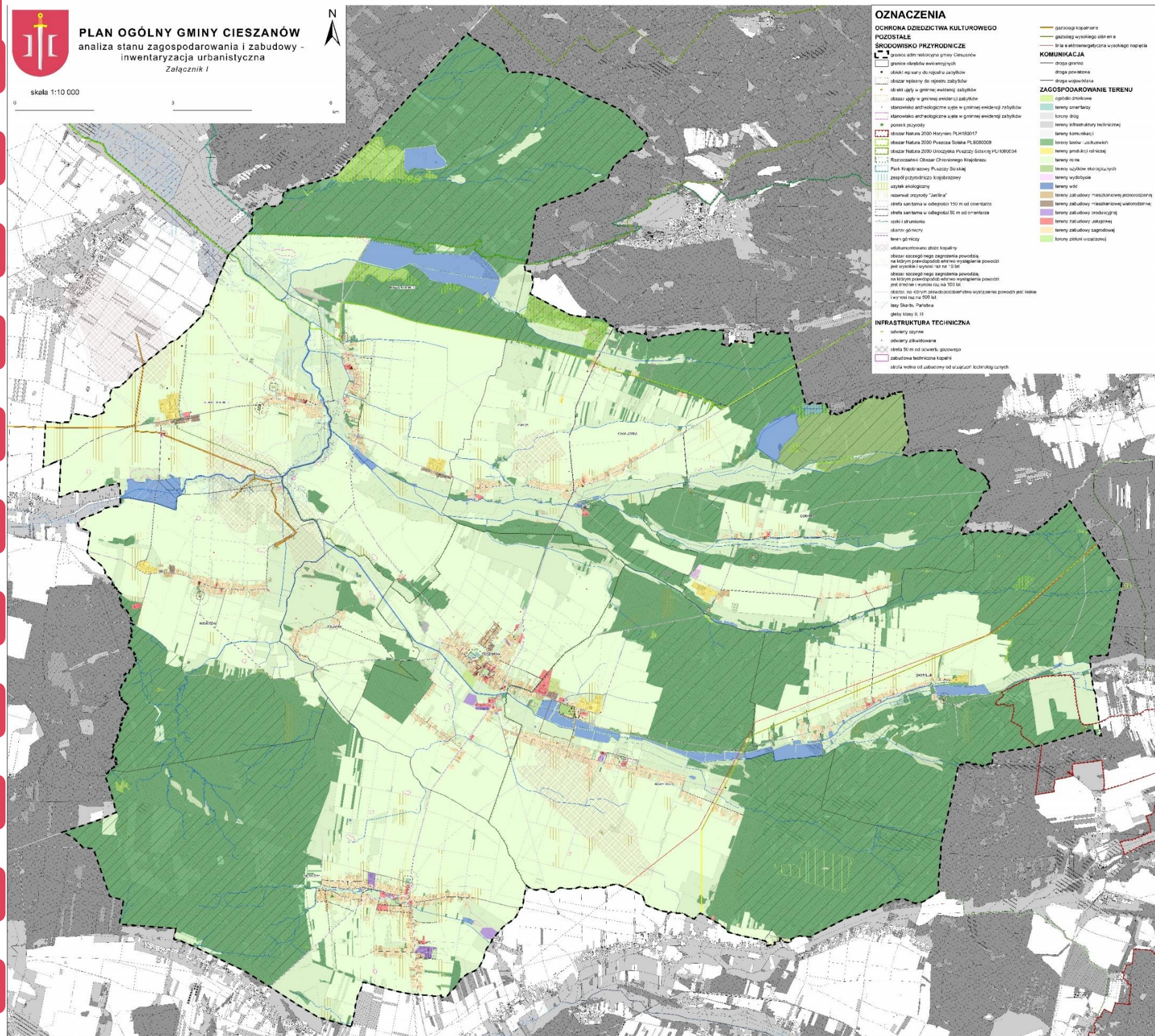
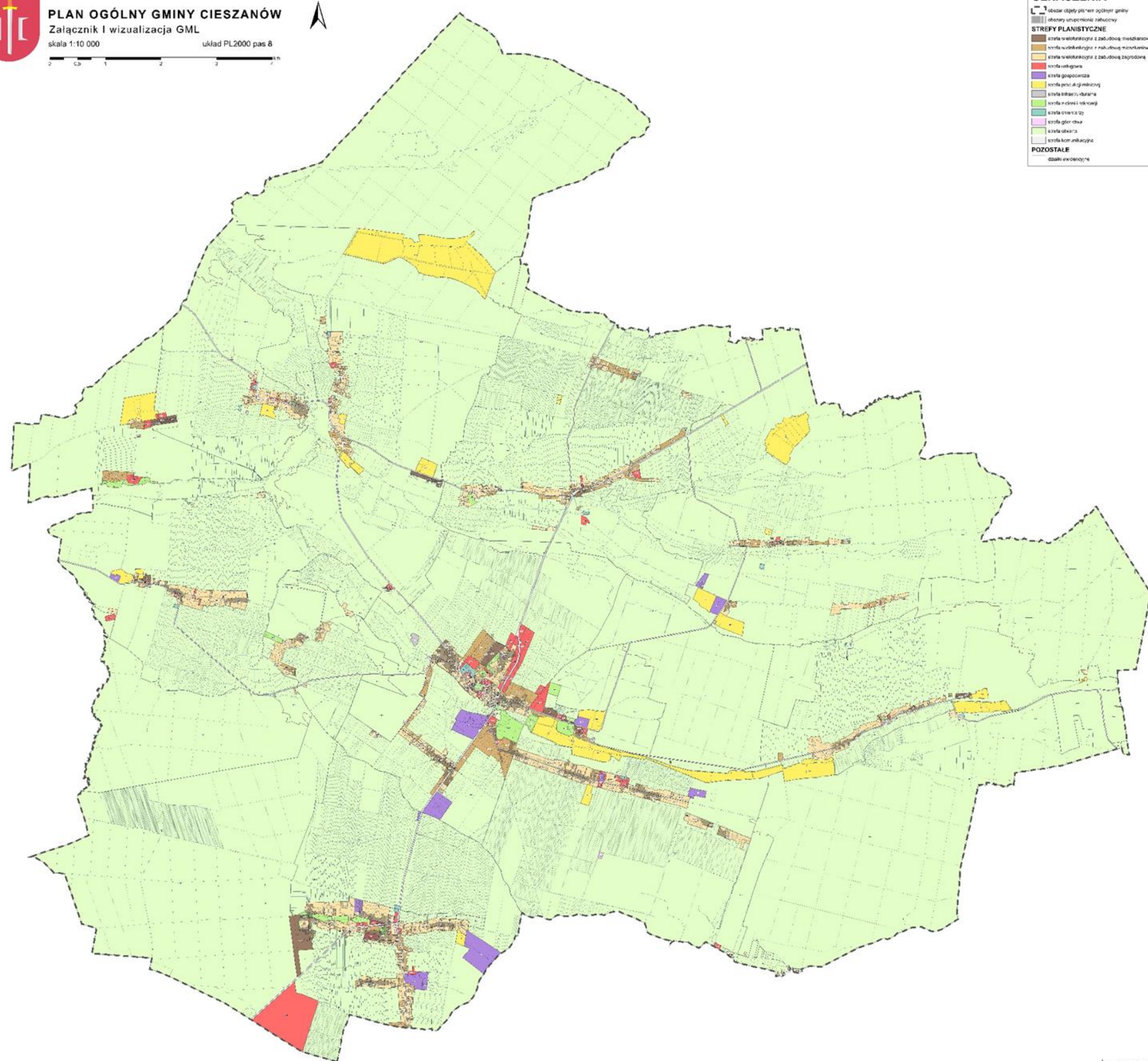
strefa ochronna

strefa komunikacyjna

POZOSTAŁE

działki ewidencyjne





KONSULTACJE SPOŁECZNE

- ▶ zbieranie uwag do projektu planu w terminie **od 6 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r.**
- ▶ spotkanie otwarte - **26 listopada 2025 r. (środa) o godz. 16:00** w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4
- ▶ dyżur projektanta planu ogólnego - **27 listopada 2025 r. (czwartek) w godz. od 16:00 do 19:00** w budynku Centrum Kultury i Sportu ul. Kościuszki 4
- ▶ spotkanie otwarte (online) - **10 grudnia 2025 r. o godzinie 16.00**, informacje o łączu do spotkania online będzie można uzyskać najpóźniej w dniu spotkania pod adresem:
<https://cieszanow.pl/>





PLAN OGÓLNY GMINY CIESZANÓW

