

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) , w związku z uchwałą Nr IV/26/2024 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 9 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Chełm Śląski, Rada Gminy Chełm Śląski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny gminy Chełm Śląski.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały są dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.gml

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

UZASADNIENIE

Plan ogólny gminy stanowi podstawowy akt planowania przestrzennego określający politykę przestrzenną gminy oraz kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego jej obszaru. Obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wprowadzającą nowy system planowania przestrzennego w Polsce.

Celem opracowania planu ogólnego Gminy Chełm Śląski jest stworzenie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram dla rozwoju przestrzennego gminy, uwzględniających zarówno potrzeby mieszkańców, jak i uwarunkowania środowiskowe, społeczne, gospodarcze oraz infrastrukturalne. Dokument ten zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, porządkując system planowania przestrzennego na poziomie lokalnym oraz dostosowując go do aktualnych wymagań prawnych i wyzwań rozwojowych.

Plan ogólny stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz wyznacza kierunki przyszłych działań inwestycyjnych i planistycznych. Jego ustalenia będą wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także będą stanowić punkt odniesienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dokument określa w szczególności:

- strefy planistyczne oraz ich podstawowe profile funkcjonalne,
- gminne standardy urbanistyczne, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- obszary uzupełnienia zabudowy, na których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy,
- obszary wymagające szczególnej ochrony lub ograniczeń w zagospodarowaniu, wynikających zarówno z przepisów odrębnych, jak i z potrzeb ochrony środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego oraz zasobów rolnych i leśnych,
- kierunki rozwoju układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania gminy.

Przyjęcie planu ogólnego umożliwi:

- zapewnienie ładu przestrzennego oraz realizację zasad zrównoważonego rozwoju,
- ograniczenie procesów niekontrolowanego rozpraszania zabudowy,
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią i efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej,
- zwiększenie przewidywalności procesów inwestycyjnych i poprawę bezpieczeństwa prawnego uczestników procesu inwestycyjnego,
- skuteczniejszą ochronę terenów cennych przyrodniczo, rolniczo i krajobrazowo,
- prowadzenie spójnej i konsekwentnej polityki przestrzennej odpowiadającej potrzebom mieszkańców oraz celom rozwoju gminy.

Plan ogólny został sporządzony z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych, wynikających w szczególności z położenia gminy, istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanu środowiska przyrodniczego, sieci osadniczej, układu komunikacyjnego oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną. W procesie opracowania uwzględniono również potrzeby rozwojowe społeczności lokalnej, prognozowane zmiany demograficzne oraz możliwości finansowe i organizacyjne gminy.

Przy sporządzaniu dokumentu przeprowadzono analizy wymagane przepisami prawa, w tym analizę uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uwzględniono również konieczność zachowania równowagi pomiędzy potrzebami rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych a ochroną zasobów środowiska oraz terenów o wysokich walorach przyrodniczych i produkcyjnych.

W toku procedury planistycznej przeprowadzono wszystkie czynności wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu. Mieszkańcom i innym interesariuszom umożliwiono składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu, realizując zasadę partycypacji społecznej i transparentności procesu planistycznego.

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z konieczności dostosowania polityki przestrzennej gminy Chełm Śląski do obowiązujących przepisów prawa oraz wdrożenia nowego modelu planowania przestrzennego przewidzianego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie planu ogólnego jest również niezbędne dla zapewnienia ciągłości procesów inwestycyjnych na terenie gminy, umożliwienia dalszego sporządzania i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z nowymi regulacjami ustawowymi.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chełm Śląski należy uznać za zasadne i konieczne dla zapewnienia prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz realizacji jej celów rozwojowych w perspektywie długoterminowej.