UCHWAŁA NR XXXIV/316/26
RADY GMINY BOBROWNIKI

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Bobrowniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/42/2024 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Bobrowniki,

Rada Gminy Bobrowniki
po zapoznaniu się z raportem z konsultacji społecznych projektu planu ogólnego uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Plan ogólny gminy Bobrowniki.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest Plan ogólny gminy Bobrowniki w postaci danych przestrzennych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowniki.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Bobrowniki

Remigiusz Rygoł

Załącznik do uchwały nr XXXIV/316/26
Rady Gminy Bobrowniki
z dnia 20 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

1. Podstawa i cel sporządzenia planu ogólnego

Prace nad sporządzeniem Planu Ogólnego Gminy Bobrowniki rozpoczęto na podstawie uchwały Nr VI/42/24 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Bobrowniki. Granicami obszaru objętego planem są granice administracyjne Gminy Bobrowniki.

Podjęcie prac nad planem ogólnym wynikało z reformy systemu planowania przestrzennego, w ramach której plan ogólny zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowi akt prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego będą wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę dla określania możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy na zasadach określonych w ustawie.

Plan ogólny sporządzono dla całego obszaru Gminy Bobrowniki, obejmującego około 51,55 km².

Celem opracowania było określenie docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącego sposobu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych i kulturowych, ustaleń dokumentów strategicznych oraz zasad wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte rozwiązania projektowe oparto w szczególności na analizie faktycznego stanu zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych, kierunków rozwoju określonych w Strategii Rozwoju Gminy Bobrowniki na lata 2021–2030 oraz Strategii Rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, a także na wynikach analiz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów.

2. Rozpoczęcie procedury i zbieranie wniosków

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego przystąpiono do realizacji czynności proceduralnych przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym do zawiadomienia właściwych organów i instytucji oraz umożliwienia interesariuszom składania wniosków do projektu planu.

W terminie wyznaczonym na składanie wniosków, tj. od 15 stycznia do 28 lutego 2025 r., do Wójta Gminy Bobrowniki wpłynęło 250 wniosków składanych przez osoby fizyczne i innych interesariuszy. Wnioski dotyczyły nieruchomości położonych w różnych częściach gminy i obejmowały zarówno pojedyncze działki, jak i większe zespoły nieruchomości.

Po upływie terminu wpłynęło ponadto 6 dalszych wniosków, które również zostały zarejestrowane i przeanalizowane w toku prac projektowych. Dotyczyły one przede wszystkim zmian przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, a także zagadnień komunikacji, infrastruktury technicznej i odnawialnych źródeł energii.

Równolegle, w ramach zawiadomienia organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu, wpłynęło 21 stanowisk i wniosków instytucjonalnych. Obejmowały one zagadnienia wynikające z kompetencji poszczególnych podmiotów, w szczególności dotyczące infrastruktury transportowej i technicznej, ochrony środowiska i zasobów przyrodniczych, gospodarki wodnej, lasów, ochrony zabytków, bezpieczeństwa oraz uwarunkowań ponadlokalnych.

Wnioski gmin sąsiednich odnosiły się również do potrzeby zachowania spójności funkcjonalnej terenów położonych przy granicach administracyjnych. Gmina Świerklaniec wskazała na potrzebę zachowania naturalnego charakteru terenów sąsiadujących ze zbiornikiem Kozłowa Góra, natomiast Miasto Piekary Śląskie wnioskowało o niedopuszczanie do kolizji ustaleń planu ogólnego z funkcjami określonymi w obowiązujących dokumentach planistycznych po stronie Piekar Śląskich, ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych.

Zgromadzony na tym etapie materiał stanowił jedno z podstawowych źródeł informacji wykorzystywanych przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. Każdy wniosek był analizowany w odniesieniu do jego przedmiotu, położenia nieruchomości, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych i infrastrukturalnych oraz zasad wynikających z przepisów regulujących sposób wyznaczania stref planistycznych.

3. Analiza złożonych wniosków i główne kierunki oczekiwań interesariuszy

Analiza wniosków złożonych na etapie poprzedzającym sporządzenie projektu planu ogólnego wykazała wyraźną przewagę postulatów dotyczących zwiększenia możliwości zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim poprzez objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W części tekstowej uzasadnienia wskazano, że wnioski prywatne dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiły około 56% wszystkich prywatnych wniosków złożonych w terminie.

Pozostałe postulaty dotyczyły m.in. terenów mieszkaniowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i produkcyjnych, odnawialnych źródeł energii, komunikacji, infrastruktury technicznej, terenów zieleni i rekreacji, a także zmian parametrów lub rozwiązań odnoszących się do obowiązujących miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego. Część wniosków nie odnosiła się bezpośrednio do zakresu ustaleń planu ogólnego.

Sposób rozpatrywania wniosków nie polegał na prostym przenoszeniu indywidualnych oczekiwań do projektu. Każdy postulat był oceniany w kontekście całej struktury przestrzennej gminy oraz ustawowych zasad sporządzania planu ogólnego.

W szczególności przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględniano tereny, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej. Znaczenie miały również istniejący stan zabudowy i zagospodarowania, wydane pozwolenia na budowę i dokonane zgłoszenia robót budowlanych, polityka przestrzenna gminy oraz wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W efekcie część wniosków została uwzględniona poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych. W szeregu przypadków możliwe było jedynie częściowe uwzględnienie postulatu, np. przez objęcie strefą mieszkaniową fragmentu nieruchomości odpowiadającego terenom już przeznaczonym pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym.

Najczęściej powtarzającą się przyczyną nieuwzględnienia wniosków o nowe tereny zabudowy mieszkaniowej był brak możliwości dalszego zwiększania powierzchni takich terenów wobec relacji pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a chłonnością terenów już przewidzianych do realizacji funkcji mieszkaniowej. W wykazie wniosków przesłanka ta występuje wielokrotnie jako zasadnicze uzasadnienie odmowy wyznaczenia kolejnych terenów mieszkaniowych.

Wnioski stanowiły zatem istotny materiał wejściowy do sporządzenia planu, lecz ich uwzględnienie następowało wyłącznie w takim zakresie, w jakim było możliwe do pogodzenia z obowiązującymi przepisami, istniejącymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz wynikami analiz zapotrzebowania i chłonności.

Szczególne znaczenie dla zakresu możliwego uwzględnienia postulatów mieszkaniowych miały właśnie wyniki tych analiz, przedstawione w kolejnym punkcie.

4. Uwarunkowania projektowe – zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonność terenów

Jednym z kluczowych uwarunkowań determinujących zakres możliwych zmian projektu planu ogólnego była relacja pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową a chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk

w istniejącej zabudowie, położonych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

Dla Gminy Bobrowniki zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. Przyjęte obliczenia wykazały zapotrzebowanie na poziomie 2 938 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania. Dla Gminy Bobrowniki oznaczało to dopuszczalny przedział chłonności od 2 057 do 3 819 osób.

Jednocześnie przeprowadzona analiza wykazała, że rzeczywista chłonność terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych jest wielokrotnie wyższa. Łączna chłonność stref SW, SJ i SZ wyniosła 30 975 osób, w tym 454 osoby dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, 30 518 osób dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz 3 osoby dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Oznacza to, że chłonność terenów już przewidzianych do realizacji funkcji mieszkaniowej znacząco przekracza zarówno wartość obliczonego zapotrzebowania, jak i górną granicę przedziału określoną na poziomie 130% tego zapotrzebowania.

Sytuacja ta pozostaje w bezpośrednim związku z bardzo wysokim stopniem pokrycia obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wynoszącym niemal 100%. Przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych konieczne było zatem w pierwszej kolejności uwzględnienie terenów, dla których obowiązujące plany miejscowe już przewidują możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, a następnie określenie występujących w ich granicach luk i ich chłonności.

W konsekwencji tereny mieszkaniowe wynikające z obowiązujących planów miejscowych już obecnie całkowicie zaspokajają, a w ujęciu ilościowym wielokrotnie przewyższają, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Część tekstowa uzasadnienia planu wskazuje ponadto na występowanie nadpodaży mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania miały zasadnicze znaczenie dla możliwości uwzględniania wniosków i uwag dotyczących rozszerzania terenów mieszkaniowych. Projekt nie mógł zakładać swobodnego wyznaczania kolejnych stref SJ wyłącznie w odpowiedzi na indywidualne oczekiwania właścicieli nieruchomości. Dopuszczalne były natomiast korekty wynikające z istniejącej zabudowy, obowiązujących planów miejscowych oraz położenia terenów

w obszarze uzupełnienia zabudowy, o ile pozostawały zgodne z pozostałymi uwarunkowaniami planistycznymi.

Wyniki analizy zapotrzebowania i chłonności stanowiły zatem jeden z podstawowych elementów kształtujących strukturę stref planistycznych w projekcie planu ogólnego i bezpośrednio wpływały na sposób rozpatrywania postulatów dotyczących nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

5. Sporządzenie projektu i przyjęte rozwiązania planistyczne

Projekt planu ogólnego sporządzono na podstawie zgromadzonych uwarunkowań, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanu istniejącego, złożonych wniosków oraz wyników analiz zapotrzebowania i chłonności.

Obszar gminy podzielono na strefy planistyczne odpowiadające istniejącej i projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Największy udział powierzchniowy mają strefa otwarta SO oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Wyznaczono również m.in. strefy usługowe, gospodarcze, produkcji rolniczej, infrastrukturalne, zieleni i rekreacji, cmentarzy oraz komunikacyjne.

Przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych w pierwszej kolejności uwzględniono tereny już przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych, a także istniejącą zabudowę i obszary uzupełnienia zabudowy. W uzasadnionych przypadkach dokonywano korekt i poszerzeń stref, jednak zakres tych zmian pozostawał ograniczony wynikami bilansu zapotrzebowania i chłonności.

Wyznaczono również obszar uzupełnienia zabudowy, którego granice dostosowano do istniejącej struktury osadniczej i lokalnych uwarunkowań, w tym poprzez objęcie istniejącej zabudowy nieuwzględnionej dotychczas w odpowiednim zakresie w obowiązujących planach miejscowych.

Przyjęte rozwiązania projektowe uwzględniają ponadto uwarunkowania środowiskowe, komunikacyjne, infrastrukturalne, kulturowe oraz ustalenia dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego rzędu.

Szczegółowe uzasadnienie przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, gminnych standardów urbanistycznych oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego zawiera część tekstowa i graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

6. Opiniowanie i uzgadnianie projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Po sporządzeniu projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dokumenty zostały poddane wymaganym przepisami prawa czynnościom opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje.

Stanowiska uzyskane w toku tego etapu zostały przeanalizowane, a projekt planu ogólnego oraz prognoza oddziaływania na środowisko zostały odpowiednio zweryfikowane i skorygowane w zakresie wynikającym z dokonanych uzgodnień, opinii oraz uwarunkowań wskazanych przez właściwe organy. Przy sporządzaniu i weryfikacji projektu wykorzystywano również materiały i informacje przekazane przez podmioty uczestniczące w procedurze planistycznej.

Etap ten służył w szczególności weryfikacji projektu z punktu widzenia uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych, gospodarki wodnej, ochrony zabytków, gospodarki leśnej oraz innych zagadnień pozostających we właściwości poszczególnych organów.

Po zakończeniu wymaganych czynności formalnoprawnych i wprowadzeniu wynikających z nich zmian projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został skierowany do konsultacji społecznych.

7. Konsultacje społeczne

Projekt planu ogólnego Gminy Bobrowniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym prowadzonym w okresie od 15 czerwca do 13 lipca 2026 r. Konsultacje obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte przeprowadzone 24 czerwca 2026 r. oraz dyżur projektanta przeprowadzony 2 lipca 2026 r.

W toku konsultacji zainteresowani mogli zapoznać się z przyjętymi rozwiązaniami, uzyskać wyjaśnienia dotyczące zasad sporządzania planu ogólnego oraz przedstawić stanowiska odnoszące się zarówno do ogólnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, jak i do konkretnych nieruchomości.

W terminie konsultacji wniesiono 82 uwagi. Największą grupę stanowiły postulaty dotyczące wyznaczenia, zmiany lub rozszerzenia stref mieszkaniowych SJ oraz stref usługowych SU. Istotna część zgłoszeń odnosiła się również do przebiegu granic stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, terenów gospodarczych oraz relacji projektu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwagi zostały poddane indywidualnej analizie. 11 uwag uwzględniono w całości, 10 uwag uwzględniono w części, natomiast 61 uwag nie uwzględniono. W następstwie konsultacji wprowadzono do projektu uzasadnione korekty, obejmujące m.in. zmiany granic i przeznaczenia niektórych stref planistycznych oraz korekty obszaru uzupełnienia zabudowy.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych, charakter zgłoszonych uwag, sposób ich analizy oraz propozycje rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem przedstawiono w Raporcie z konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego Gminy Bobrowniki.

8. Podsumowanie i zasadność uchwalenia planu ogólnego

Projekt planu ogólnego Gminy Bobrowniki został sporządzony w wyniku przeprowadzenia procedury określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem złożonych wniosków, uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyników analiz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów, stanowisk właściwych organów i instytucji oraz wyników konsultacji społecznych.

Przyjęte rozwiązania zmierzają do zachowania spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jednocześnie respektują ustawowe ograniczenia dotyczące możliwości dalszego wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej. Szczególne znaczenie miało w tym zakresie stwierdzenie, że chłonność terenów mieszkaniowych wynosząca 30 975 osób wielokrotnie przekracza zarówno wyliczone zapotrzebowanie wynoszące 2 938 osób, jak i jego dopuszczalny przedział określony zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy.

Projekt uwzględnia jednocześnie cele rozwoju Gminy Bobrowniki odnoszące się do kształtowania atrakcyjnych warunków zamieszkania, ochrony przestrzeni i środowiska, rozwoju infrastruktury oraz tworzenia warunków dla rozwoju gospodarczego i inwestycyjnego.

Szczegółowe uzasadnienie przyjętych rozwiązań przestrzennych, w tym sposobu uwzględnienia uwarunkowań, zasad wyznaczenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz gminnych standardów urbanistycznych, zawiera uzasadnienie planu ogólnego sporządzone zgodnie z art. 13h ustawy. Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych oraz sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag przedstawiono natomiast w raporcie z konsultacji społecznych.

Mając powyższe na uwadze, uchwalenie planu ogólnego Gminy Bobrowniki jest uzasadnione.