



PLAN OGÓLNY GMINY CEKÓW-KOLONIA

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH



OPRACOWAŁA:

mgr inż. arch. Iwona Mieloch

upr. urbanistyczne na podstawie art. 5

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Iwona Mieloch
Urbanista
mgr inż. arch. Iwona Mieloch

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE.....	3
1.1.	Podstawa prawna.....	3
1.2.	Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	3
2.	ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....	3
2.1.	Podstawa prawna.....	3
2.2.	Cel.....	3
2.3.	Tryb.....	3
2.4.	Interesariusze.....	4
3.	PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....	4
3.1.	Spotkanie otwarte.....	4
3.2.	Punkty konsultacyjne.....	4
3.3.	Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.....	5
3.4.	Zbieranie uwag do projektu planu.....	5
3.5.	Wykaz uwag zgłoszonych w trakcie I konsultacji społecznych.....	6
4.	WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....	16
5.1.	Spotkanie otwarte.....	16
5.2.	Punkty konsultacyjne.....	16
5.3.	Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.....	16
5.4.	Uwagi do projektu planu.....	16
6.	ZAŁĄCZNIKI – PROTOKOŁY I LISTA OBECNOŚCI	18

1. WPROWADZENIE

1.1 Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwanego dalej „raportem”) wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ (zwanej dalej „ustawą o planowaniu”).

1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie procesu konsultacji społecznych organizowanych przez Wójta Gminy Ceków-Kolonia w ramach opracowania planu ogólnego dla obszaru gminy, sporządzanego na podstawie uchwały Nr X/56/2024 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 20 sierpnia 2024 r.

W myśl art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu raport zawiera wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

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 o planowaniu. Zasady oraz tryb partycypacji społecznych, a także formy konsultacji społecznych określone zostały w Rozdziale 1a ustawy o planowaniu¹.

2.2 Cel

Celem konsultacji społecznych było zaangażowanie mieszkańców i pozostałych użytkowników gminy Ceków-Kolonia w proces planistyczny oraz stworzenie interesariuszom możliwości wyrażenia opinii o sporządzonym projekcie planu jak również zgłoszenia uwag, stanowisk i pomysłów.

2.3 Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego były przeprowadzone:

→ od 24 listopada do 23 grudnia 2025 r.

W dniu 21 listopada 2025 r. w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych: <https://cekow.pl/>, <https://bip.cekow.pl/> ukazały się ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został udostępniony w budynku Urzędu Gminy, Ceków-Kolonia 51, 62-834 Ceków-Kolonia, w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „zagospodarowanie przestrzenne”. Dodatkowo przygotowana została w języku niespecjalistycznym informacja o planie (uzasadnienie) w szczególności wyjaśniająca konsekwencje sporządzonego planu, udostępniona wraz z projektem planu.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko były udostępnione przez cały ich okres.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- spotkanie otwarte;
- punkty konsultacyjne,
- zbieranie uwag do projektu planu

¹ t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538

- zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu, spotkanie otwarte i punkty konsultacyjne do planu zostały zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Gminy, w myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu.

2.4 Interesariusze

Interesariuszami konsultacji społecznych była każda osoba bądź jednostka zainteresowana procedurą sporządzenia przedmiotowego projektu planu ogólnego. W myśl art. 8e ust. 2 ustawy o planowaniu² mogły to być osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, ale posiadające na mocy ustawy o planowaniu zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego oraz ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej, a także jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

3. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

3.1 Spotkanie otwarte

W dniu 11 grudnia 2025 r. o godz. 16.00 zorganizowane zostało spotkanie otwarte, które odbyło w formie online, tj. przy pomocy środka porozumiewania się na odległość umożliwiającego dwustronny przekaz w formie głosowej i pisemnej, jak i przekaz wizualny. Linki do spotkania udostępnione zostały na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ceków-Kolonia - <https://bip.cekow.pl/> w zakładce „zagospodarowanie przestrzenne”. Celem zebrania było stworzenie interesariuszom możliwości uzyskania wyjaśnień o konsekwencjach sporządzanego projektu planu, zmian wprowadzonych po etapie opiniowania i uzgadniania oraz uzyskanie informacji zwrotnej. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko. Prowadzącymi spotkanie była główna projektant planu – P. Iwona Mieloch oraz pracownik urzędu, Kierownik Referatu – P. Jolanta Rosiakowska. Od godziny 16.00 do 17.00 nikt z zainteresowanych nie zalogował się. Po upływie tego terminu formalnie zakończono transmisję.

3.2 Punkty konsultacyjne

W dniach:

- 04 grudnia 2025 r. od godz. 16.00 do 17.30 w Urzędzie Gminy Ceków Kolonia, Ceków-Kolonia 51, 62-834 Ceków w Sali posiedzeń;
- 12 grudnia 2025 r. od godz. 16.00 do 17.00 w Gminnej Bibliotece Publicznej w Kamieniu, Kamień 5b, 62-834 Kamień,
- 19 grudnia 2025 r. od godz. 16.00 do 17.00 w Szkole Podstawowej w Morawinie, Morawin 27, 62-834 Morawin,

zorganizowane zostały punkty konsultacyjne do przedmiotowego projektu planu ogólnego. Konsultacji udzielała główna projektant planu – p. Iwona Mieloch. Na miejscu obecne były również pracownicy urzędu: Kierownik Referatu – P. Jolanta Rosiakowska oraz Inspektor – P. Monika Grzywacz. Na pierwszym z punktów konsultacyjnych udział wzięli ponadto Wójt Gminy – Pan Mariusz Chojnacki, na drugim natomiast obecny był Zastępca Wójta Gminy – Pan Janusz Frątczak.

² t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538

Celem konsultacji było stworzenie interesariuszom możliwości uzyskania wyjaśnień o konsekwencjach sporządzanego projektu planu oraz uzyskanie informacji zwrotnej. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko.

Podczas spotkań stawiały się osoby prywatne. Na wstępie każdego z nich, projektant planu przedstawiła krótką prezentację dotyczącą reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wprowadzeniem nowego dokumentu planistycznego jakim jest plan ogólny. Po krótko przekazała również zebranych konsekwencje wprowadzenia planu ogólnego w życie. Następnie opisała główne założenia przedmiotowego dokumentu dla samej gminy Ceków-Kolonia. Po zakończeniu prezentacji oddano głos zebranych mieszkańcom i innym osobom prywatnym. Uczestnicy zadawali pytania ogólne dotyczące samej reformy jak i planu ogólnego. Wyrazili również swój niepokój jak i zastrzeżenia w zakresie ograniczeń w wyznaczaniu stref związanych z zabudową mieszkalną. Zarówno na pierwszym spotkaniu, jak i drugim podniesione zagadnienia z sali dotyczyły przede wszystkim możliwości zwiększenia stref o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w tym uwzględnienia terenów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Po zakończeniu pytań otwartych rozpoczęto część, w której każdy z zebranych indywidualnie mógł podejść do głównej projektantki planu i uzyskać wyjaśnienia lub wskazówki w zakresie konkretnych nieruchomości.

- na spotkaniu zorganizowanym w dniu 04 grudnia 2025 r. obecnych było 10 interesariuszy,
- na spotkaniach zorganizowanych w dniach 12 i 19 grudnia 2025 r. stawiało się po 7 interesariuszy.

3.3 Zbieranie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko

W dniach od 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r. zbierane były również uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia.

Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać:

- 1) w formie papierowej:
 - a) w Urzędzie Gminy Ceków-Kolonia,
 - b) drogą pocztową na adres: Urzędu Gminy Ceków-Kolonia, Ceków-Kolonia 51, 62-834 Ceków;
- 2) w formie elektronicznej:
 - a) poprzez platformę ePUAP, E-Doręczenia,
 - b) pocztą elektroniczną na adres: gospodarka@cekow.pl - bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;
- 3) ustnie do protokołu.

Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat opracowanej prognozy oddziaływania na środowisko.

→ Nikt nie złożył uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

3.4 Zbieranie uwag do projektu planu

W dniach od 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r. zbierane były uwagi do w/w projektu planu ogólnego. Uwagi do projektu planu można było składać:

- 1) w formie papierowej:
 - a) w Urzędzie Gminy Ceków-Kolonia,
 - b) drogą pocztową na adres: Urzędu Gminy Ceków-Kolonia, Ceków-Kolonia 51, 62-834 Ceków;
- 2) w formie elektronicznej:
 - a) poprzez platformę ePUAP, E-Doręczenia,

b) pocztą elektroniczną na adres: gospodarka@cekow.pl - bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;

Uwagi do projektu planu należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, którego wzór został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego projektu planu oraz ich propozycji zmian.

→ W ustawowym terminie złożonych zostało łącznie dwadzieścia osiem uwag do planu.

W wyniku uwzględnienia części uwag, w tym tych, które napłynęły poza terminem konieczne było ponowienie procedury uzgadniania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

3.5 Wykaz uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY CEKÓW-KOLONIA W TRAKCIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Skrócona treść uwagi	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Ceków Kolonia	Uzasadnienie
1	2	3	4	-	5	6
01	27.10.2025		dz. nr 118, 149, 126 obręb Podzborów	budowa hal logistyczno – magazynowych + usługi	uwzględniona z zastrzeżeniem	wprowadzono strefę SP w nawiązaniu do sąsiedztwa z uwzględnieniem strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia
02	27.10.2025		dz. nr 150/7 obręb Podzborów	budowa hal magazynowo produkcyjnych	uwzględniona z zastrzeżeniem	poszerzono strefę SP w nawiązaniu do sąsiedztwa z uwzględnieniem bufora od zabudowań mieszkalnych oraz lasu
03	01.12.2025		dz. nr 5 obręb Plewnia	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	niewzględniona z zastrzeżeniem	na obszarze nie występuje zabudowa wielorodzinna, a jej wprowadzenie nie wynika z realnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dla działki we fragmencie wprowadzono strefę SU
04	05.12.2025		dz. nr 221, 220	elektrownia słoneczna, SU, SP, SI. SH	uwzględniona w części	w części działek przy drodze na głębokość ok. 285 m jest wyznaczona strefa SU z dopuszczonym profilem dodatkowym elektrowni słonecznej oraz składów i magazynów
05	09.12.2025		dz. nr 149/10, 149/12 obręb Ceków-Kolonia	149/10 - SJ 149/12 - z SJ na SP z usługami	uwzględniona	wprowadzono strefę SP z profilem dodatkowym terenu usług, zgodnie z sąsiednim zainwestowaniem

						zachowano dla dz. nr 149/10 strefę SJ
06	-		dz. nr 181/2 obręb Ceków Kolonia	likwidacja strefy SJ	uwzględniona	zlikwidowano strefę SJ dla wskazanej niezagospodarowanej działki z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z oczyszczalnią ścieków
07	11.12.2025		dz. nr 141/3 obręb Ceków Kolonia	z SU na SJ	uwzględniona w części	w części działki wprowadzono strefę SJ wraz z obszarem OUZ, zgodnie z sąsiedztwem
08	11.12.2025		obszar opracowania planu	rurociąg przesyłowy uwzględnienie	uwzględniona	wprowadzono odpowiednie zapisy w zakresie rurociągu paliwowego oraz wprowadzono jego przebieg w załączniku graficznym do uzasadnienia, zweryfikowano również jedną strefę SR, strefy SP pozostały bez zmian, przy czym przebieg rurociągu i jego strefy bezpieczeństwa należy uwzględnić w trakcie sporządzania mpzp i wyznaczania linii zabudowy.
09	16.12.2025		dz. nr 45/6, 45/8 (brak obrębu) Ceków	strefa SZ	uwzględniona w części	w części istniejącej zagrody uwzględniona strefa SZ, pozostały teren (stawu) objęty strefą otwartą i w części strefą produkcji rolniczej (od wschodu)
10	16.12.2025		dz. nr 160/3 obręb Ceków - Kolonia	ze strefy SU na SJ	niewzględniona	teren znajduje się w znacznej mierze poza obszarem uzupełnienia zabudowy, z uwagi na określone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie ma możliwości wprowadzenie strefy SJ
11	16.12.2025		obszar opracowania planu	rurociąg przesyłowy uwzględnienie	uwzględniona	wprowadzono odpowiednie zapisy w zakresie rurociągu paliwowego oraz wprowadzono jego przebieg w załączniku graficznym do uzasadnienia, zweryfikowano również jedną strefę SR, strefy SP pozostały bez zmian, przy czym przebieg rurociągu i

						jego strefy bezpieczeństwa należy uwzględnić w trakcie sporządzania mpzp i wyznaczania linii zabudowy.
12	17.12.2025		dz. nr 70/2 i 69 (brak obrębu)	strefa SJ zgodnie z zał graf	nieuwzględniona	nie ma możliwości wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, wskazane tereny znajdują się poza obszarem uzupełnienia zabudowy
13	18.12.2025		dz. nr 356/22 i 356/24 (brak obrębu) Morawin	strefa SJ	nieuwzględniona	działki stanowią grunt rolny chroniony poza obszarem uzupełnienia zabudowy, nie ma możliwości wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową
14	19.12.2025		dz. nr 13/1 obręb Kuźnica	SZ/OUZ i SR	uwzględniona w części	budynki w budowie nie są brane pod uwagę do wyznaczenia OUZ, wskazana działka znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, wprowadzono w niezagospodarowanej części działki strefę SR
15	19.12.2025		dz. nr 240/1 obręb Plewnia Nowa	strefa SJ	uwzględniona	wprowadzono strefę SJ
16	19.12.2025		dz. nr 61/41 obręb Ceków Kolonia	strefa SU	uwzględniona	w miejsce strefy SJ wprowadzono strefę SU – działka znajduje się przy drodze wojewódzkiej
17	22.12.2025		dz. nr 265 obręb Morawin	strefa SZ	nieuwzględniona	na działce nie występuje zabudowa i znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, przez teren przebiega również strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia
18	22.12.2025		dz. nr 157/1 obręb Szadek	strefa SZ – rozwój gospodarstwa	uwzględniona w części	dla wskazanego na załączniku graficznym do wniosku terenu wprowadzono strefę produkcji rolniczej w której możliwa jest lokalizacji budynków i budowli związanych z rolnictwem, dla istniejącej przy drodze zabudowy zagrodowej – zmieniono ze strefy SJ na strefę SZ

19	22.12.2025		dz. nr 233/2 obręb Kosmów Kolonia	obszar OUZ	niewuzględniona	działka znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, a jego wyznaczenie jest ograniczone i wynika z wytycznych określonych w rozporządzeniu
20	21.12.2025		dz. nr 156/2 obręb Ceków	strefa SW	niewuzględniona	na obszarze jak i w jego sąsiedztwie nie występuje zabudowa wielorodzinna, a jej wprowadzenie nie wynika z realnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
21	22.12.2025		dz. nr 30/2 obręb Beznatka	strefa SU	uwzględniona w części	wprowadzono strefę SU na głębokość ok. 300 m od drogi, zgodnie z istniejącym sąsiedztwem
22	22.12.2025		dz. nr 530/15, 967, 541/4, 524/2, 841 obręb Kamień	strefa SU	uwzględniona w części	dla dz. nr 530/15 wprowadzono strefę SU w części na głębokość ok. 100 m dla dz. nr 541/4 – wprowadzono strefę SU, niewuzględnione: dz. 967 – znajduje się w OChK z dala od wszelkich zabudowań, dz. nr 524/2 i 841 znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
23	22.12.2025		dz. nr 6 obręb Kamień	strefa SU	niewuzględniona	przez większość terenu działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
24	23.12.2025		dz. nr 347/23 obręb Morawin	strefa SJ	niewuzględniona	działki stanowią grunty rolne chronione i znajdują się poza obszarem uzupełnienia zabudowy, który możliwy jest do wyznaczenia
25	22.12.2025		dz. nr 344 obręb Morawin	strefa SU	uwzględniona w części	wprowadzono strefę SU od drogi do wysokości występowania gruntów rolnych chronionych
26	22.12.2025		dz. nr 898 i 93 obręb Kamień	strefa SU	uwzględniona w części	dla dz. nr 898 wprowadzono strefę SU na głębokość ok. 265 m od drogi, pozostały teren w tym działka nr 93 pozostała w strefie SR, z uwagi że stanowią w całości grunty rolne chronione większego kompleksu

27	22.12.2025		dz. nr 113, 88, 61 obręb Morawin	strefa SU	uwzględniona w części	dla dz. nr 88 w części przy drodze na głębokość ok. 135 m wprowadzono strefę SU. Teren wymaga uzyskania zgody Ministra na wyłączenie z produkcji rolniczej (grunt rolny chroniony) nieuwzględnione: dla dz. nr 61 – działka w oddaleniu od istniejącej zabudowy, dz. nr 113 – stanowi w większości grunt rolny chroniony i dodatkowo przebiega przez nią gazociąg wysokiego ciśnienia oraz ropociąg.
28	03.12.2025		dz. nr 3 obręb Plewnia	teren usług, gospodarcza , zabudowa mieszkaniowa (zał graf), poszerzenie OUZ	uwzględniona w części	wprowadzono strefę usługową w głębi działki na szerokość ok. 130 m, wprowadzono na głębokość ok. 30m w głąb strefę SJ wraz z poszerzaniem obszaru uzupełnienia zabudowy
UWAGI ZŁOŻONE POZA TERMINEM						
29	29.12.2025		dz. nr 22/3 obrzeb Prażuchy Nowe	strefa SJ	nieuwzględniona	działka znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w części objęta strefą kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia
30	30.12.2025		dz. nr 26 obręb Prażuchy Nowe	strefa SJ	nieuwzględniona	działka znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w części stanowi grunt leśny
31	30.12.2025		dz. nr 30 obręb Prażuchy Nowe	strefa SJ część (zał graf)	nieuwzględniona	działka znajduje się całkowicie poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w części objęta strefą kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia i w części stanowi grunt leśny
32	07.01.2026		dz. nr 378/5, 378/6, 381, 379/2, 377/4 obrzeb Kamień	zwiększenie pow. zabudowy do 80-90%	uwzględniona w części	zwiększono powierzchnię zabudowy do 70% - maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy, ponieważ dla strefy SR minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30% zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego

33	-		dz. nr 46/22, 46/13, 46/21 obręb Ceków Kolonia dz. nr 198/4 obręb Kamień dz. nr 223/4 obręb Morawin	zamiana SJ na SU,	uwzględniona w części	dz. nr 46/22, 46/21 – wprowadzono strefę SU w miejsce SJ dz. nr 46/13 – to istniejąca zabudowana działka z budynkiem mieszkalnym zgodnie z EGiB, istniejąca zabudowa nie jest brana do bilansu dz. nr 198/4 – na działce wyznaczona jest już strefa SU i SN dz. nr 223/4 – dla niezagospodarowanej części, objętej stawem wprowadzono strefę SN
			dz. nr 136/29, 136/31, 136/30, 136/20 obręb Ceków Kolonia dz. nr 240/1, 240/2, 240/3, 240/8, 240/13, 240/18, 240/19 obręb Plewnia Nowa dz. nr 119/6, 119/2, 119/3, 119/4, 119/8, 119/10, 119/11, 119/13, 119/14, 119/15	strefa SJ	uwzględniona	wprowadzono strefę SJ
34	30.12.2025		dz. nr 24/1, 24/3, 25 obręb Nowa Plewnia	teren inwestycyjny zgodnie z sąsiedztwem	uwzględniona w części	dla dz. nr 24/1 i 25 przy drodze wojewódzkiej do wysokości istniejących zabudowań wprowadzono strefę SU
35	07.11.2025		dz. nr 356/22, 356/24, 356/15 obręb Morawin	strefa SJ	niewzględniona	działki stanowią grunty rolne chronione i znajdują się poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
36	13.01.2026		dz. nr 49/13 obręb Prażuchy Stare	strefa SP	uwzględniona	wprowadzono strefę gospodarczą – SP w miejsce strefy SR produkcji rolniczej
37	28.01.2026		dz. nr 28 obręb Plewnia Nowa	strefa SP	uwzględniona w części	wprowadzono strefę SP – gospodarczą wraz z dopuszczeniem usług na głębokość ok. 210 m od drogi do granicy obowiązującego mpzp
38	28.01.2026		dz. nr 29 obręb Plewnia Nowa	strefa SP	uwzględniona w części	wprowadzono strefę SP – gospodarczą wraz z dopuszczeniem usług na głębokość ok. 210 m od drogi do granicy

						obowiązującego mpzp
39	13.05.2026		dz. nr 351 obręb Plewnia Nowa	strefa usługowa	uwzględniona	wprowadzono strefę SU zgodnie ze wskazaniem we wniosku
40	12.03.2026		dz. nr 63/4 obręb Prażuchy Nowe	rozszerzenie strefy SP zgodnie z załącznikiem graficzny	uwzględniona	wprowadzono strefę SP na całość wskazanej we wniosku działki
41	14.04.2026		dz. nr 77/1 obręb Szadek	strefa SJ	niewzględniona	działka znajduje się poza obszarem OUZ – brak możliwości wprowadzenia nowych stref związanych z mieszkalnictwem z uwagi na ograniczony parametr jego zapotrzebowania w gminie
			dz. nr 213 obręb Morawin	strefa SU	uwzględniona	wprowadzono strefę SU
42	22.04.2026		strefy SP, SU, SR	zwiększyć do 80% max. pow. zabud. zmniejszyć do 20% min. pow. biol. czynną	uwzględniona w części	wprowadzono wyłącznie dla stref SP poza obszarem OChK: max. pow. zabudowy – 60%, min. pow. biol. czynną 20% oraz wprowadzono wyłącznie dla stref SR poza obszarem OChK: max. pow. zabudowy – 60%, min. pow. biol. czynną 20%
43	22.04.2026		dz. nr 136/21, 136/32 obręb Ceków Kolonia	stref SJ i obszar OUZ zgodnie z załącznikiem	niewzględniona	działki znajdują się poza obszarem OUZ – brak możliwości wprowadzenia nowych stref związanych z mieszkalnictwem z uwagi na ograniczony parametr jego zapotrzebowania w gminie
44	15.04.2026		dz. nr 162/1, 5373/5, 163/1 obręb Prażuchy Nowe	strefa SI zgodnie z załącznikiem	uwzględniona	wprowadzono strefę SI

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie, link do skanów uwag:

https://drive.google.com/drive/folders/1n1wYKBix4zOZU3t739XQv8KXKUvATr5?usp=drive_link

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Mariusz Chmielecki, Urząd Gminy
Ceków Kolonia
Data: 2026.06.15 10:26:25 CEST

4. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

4.1 Spotkania otwarte

Na zorganizowanych spotkaniach otwartych interesariusze podnieśli tematy głównie dotyczące swoich własnych nieruchomości. Jednakże w trakcie spotkań rozbrzmiały również głosy sprzeciwu wobec braku uwzględnienia części terenów pod zabudowę mieszkaniową, braku nawiązania do wydanych decyzji wz i istniejących podziałów geodezyjnych działek. Ponadto zgromadzeni wyrazili swój niepokój związany z wyznaczeniem zbyt małych obszarów mieszkaniowych, które nie zachęcają potencjalnych nowych nabywców do osiedlania się na terenie gminy. Zwrócono również uwagę na fakt, iż uzupełnienia zabudowy najczęściej możliwe jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, dróg publicznych, co stoi w sprzeczności do obecnych trendów osiedlania się w większej odległości od dróg, w głębi kwartałów.

W konsekwencji powyższych zastrzeżeń i innych indywidualnych rozstrzygnięć planu interesariusze zarówno przy pierwszych konsultacjach społecznych jak i drugich złożyli formalne uwagi do planu w zakresie działek/terenów, omawianych między innymi na spotkaniach.

4.2 Punkty Konsultacyjne

Na zorganizowanych punktach konsultacyjnych interesariusze podnieśli tematy głównie dotyczące swoich własnych nieruchomości. Jednakże w trakcie spotkań rozbrzmiały również głosy sprzeciwu wobec braku uwzględnienia części terenów pod zabudowę mieszkaniową, braku nawiązania do wydanych decyzji wz i istniejących podziałów geodezyjnych działek. Ponadto zgromadzeni wyrazili swój niepokój związany z wyznaczeniem zbyt małych obszarów mieszkaniowych, które nie zachęcają potencjalnych nowych nabywców do osiedlania się na terenie gminy. Dodatkowo zastrzeżenia wzbudził fakt, iż nowe zabudowy zagrodowe dla potomnych nie będą mogły być realizowane wyłącznie w wyznaczonych terenach, co oznacza konieczność zakupu takich ziem, a nie posadowienie w sąsiedztwie swojej zagrody na własnych gruntach. Zwrócono również uwagę na strefy usługowe i gospodarcze, w celach rozwoju swoich istniejących bądź nowych inwestycji.

W konsekwencji powyższych zastrzeżeń i innych indywidualnych rozstrzygnięć planu interesariusze konsultacji społecznych złożyli formalne uwagi do planu w zakresie działek/terenów, omawianych między innymi na spotkaniach.

4.3 Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko

W wyznaczonych terminach nie zostały złożone żadne wnioski czy uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

4.4 Uwagi do projektu planu

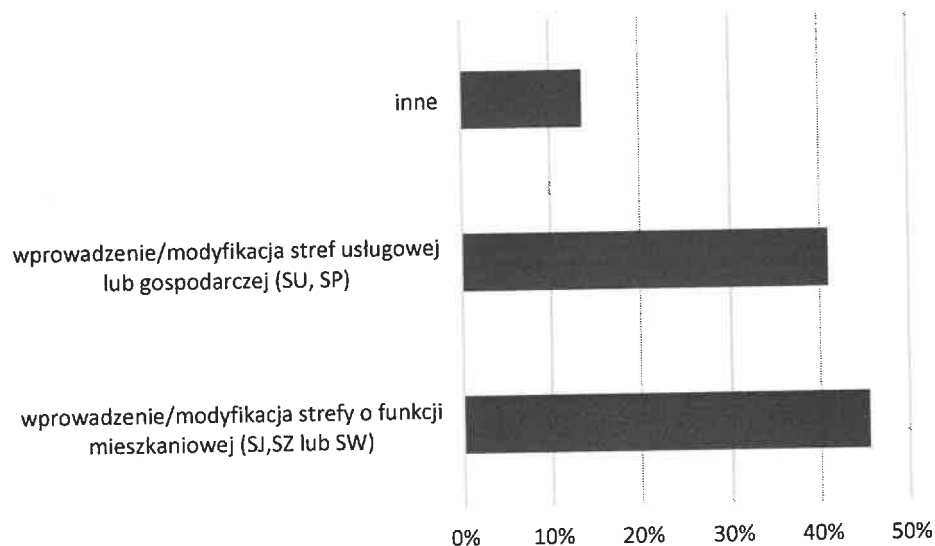
W trakcie trwania konsultacji społecznych w ustawowym terminie złożonych zostało łącznie dwadzieścia osiem uwag do planu.

Większość zgłoszonych uwag, ponieważ aż dwadzieścia, dotyczyła zmiany strefy planistycznej na wskazanych działkach lub ich części na strefę SJ – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub SZ – wielofunkcyjną z zabudową zagrodową czy też SW- wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Równie dużo uwag zawierały chęć wprowadzenia na wskazanych we wnioskach terenach stref związanych z działalnością gospodarczą (to jest strefy usługowej , usługowo-magazynowej, gospodarczej).

W trakcie rozpatrywania w/w uwag pochyłono się również nad wnioskami, jakie wpłynęły do urzędu poza ustawowymi terminami partycypacji społecznej – było ich łącznie piętnaście.

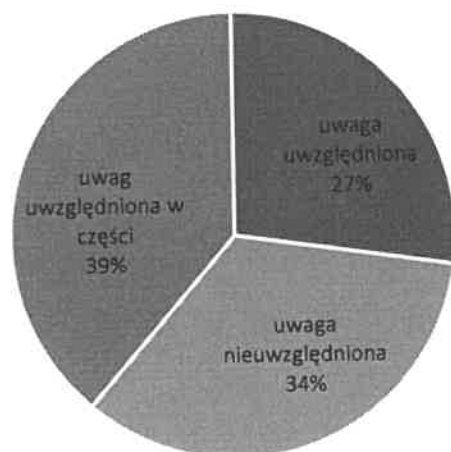
W wyniku uwzględnienia części uwag w tym tych, które napłynęły poza terminem i wprowadzenia zmian w projekcie planu ogólnego konieczne było ponowienie procedury uzgadniania. Następnie skierowano go do uchwalenia przez Radę Gminy.

RYC. 1 ANALIZA TREŚCI UWAG



źródło: opracowanie własne

RYC. 2 ANALIZA ROZPATRZENIA UWAG



źródło: opracowanie własne

PROTOKOŁY I LISTA OBECNOŚCI - ZAŁĄCZNIKI

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu **28 listopada 2025 r. o godz. 16.00** zorganizowane zostało **spotkanie otwarte** (w rozumieniu art. 8i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczące projektu planu ogólnego dla obszaru gminy Ceków-Kolonia, w jej granicach administracyjnych. Zostało ono przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość (online), zapewniając jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz umożliwiając zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego. Link do spotkań udostępniony został na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ceków-Kolonia <https://bip.cekow.pl/> w zakładce „zagospodarowanie przestrzenne” – „plan ogólny Gminy”. Organizatorami i prowadzącymi spotkanie byli: pracownik urzędu gminy – P. Jolanta Rosiakowska oraz główna projektant planu – P. Iwona Mieloch.

Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń projektu planu jak i umożliwienie interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań jak i zgłaszanie uwag. Na spotkanie przygotowana została na wstęp krótka prezentacja dotycząca omawianego dokumentu. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 21 listopada 2025 r. porze t.j. o godz. 16.00 – główna projektant planu – p. Iwona Mieloch, formalnie rozpoczęła spotkanie otwarte. Od tej pory do godz. 17.00 nikt się nie załogował. Tym samym po godzinie 17.00 zakończono połączenie.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Ceków-Kolonia, 15 stycznia 2026 r.


Urbanista
mgr inż. arch. Iwona Mieloch

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PROTOKÓŁ

z pierwszego punktu konsultacyjnego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu **04 grudnia 2025 r. o godz. 16.00** zorganizowany został **punkt konsultacyjny** (w rozumieniu art. 8i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczące projektu planu ogólnego opracowywanego dla obszaru gminy Ceków-Kolonia. Został on przeprowadzony w sali posiedzeń Urzędu Gminy położonego w Ceków-Kolonii 51, 62-734 Ceków. Sala spełniała wymagania art. 8e ust. 4 pkt 1 oraz art. 8h ust. 3 pkt 2 ustawy tj. w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych. W spotkaniu wzięli udział: Wójt Gminy – P. Mariusz Chojnacki, kierownik Referatu Geodezji, Ochrony Środowiska, Dróg i Wód – P. Jolanta Rosiakowska, Inspektor z urzędu gminy – P. Monika Grzywacz oraz główna projektant planu – P. Iwona Mieloch.

Spotkanie miało służyć objaśnieniu ustaleń projektu planu jak i umożliwienie interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań jak i zgłaszanie uwag. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 21 listopada 2025 r. porze t.j. o godz. 16.00 – Wójt Gminy Ceków-Kolonia, formalnie rozpoczął spotkanie. Na wstępie przedstawiona została przez p. Iwonę Mieloch krótka prezentacja dotycząca reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wprowadzeniem nowego dokumentu planistycznego jakim jest plan ogólny. Po krótko przekazane zostały również zebranych konsekwencje wprowadzenia planu ogólnego w życie oraz nowelizacja przepisów w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Następnie główna projektant planu opisała podstawowe założenia przedmiotowego dokumentu dla samej gminy Ceków-Kolonia. Po zakończeniu prezentacji oddano głos zebranych mieszkańcom i innym osobom prywatnym. Uczestnicy zadawali pytania ogólne dotyczące samej reformy jak i planu ogólnego. Wyrazili również swój niepokój jak i zastrzeżenia w zakresie ograniczeń w wyznaczaniu stref związanych z zabudową mieszkalną. Zgromadzeni zastanawiali się jak to wpłynie na dalszy rozwój gminy i jak zachęcić nowe osoby do osiedlania się na omawianym terenie, zastrzeżenia budziły również satelitarnie wyznaczone strefy z zabudową zagrodową uniemożliwiające lokalizację w ich niedalekim sąsiedztwie budynków mieszkalnych dla potomnych właścicieli terenu. Po zakończeniu rozmowy otwartej rozpoczęto część spotkania, w której każdy ze zgromadzonych mógł indywidualnie podejść i uzyskać stosowne wyjaśnienia i informacje w zakresie konkretnych (najczęściej własnych) nieruchomości. Zagadnienia podniesione w trakcie rozmów indywidualnych dotyczyły przede wszystkim sprawdzenia jaka funkcja jest przypisana dla danej działki/terenu oraz ewentualne wprowadzenia dla niej choć w części stref dopuszczających lokalizację budynku mieszkalnego bądź poszerzenia strefy zagrodowej. Część pytań dotyczyła również wprowadzenia stref związanych z prowadzoną lub planowaną działalnością gospodarczą. Każdy z zainteresowanych został poinformowany o możliwości złożenia formalnej uwagi do planu. Po wyczerpaniu wszystkich zagadnień spotkanie zakończono około godz. 18.00.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Do niniejszego protokołu dołącza się listę obecności.

Ceków-Kolonia, 15 stycznia 2026 r.


Urbanista
mgr inż. arch. Iwona Mieloch

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Ceków-Kolonia, dnia 4 grudnia 2025r.

Lista obecności

Na konsultacjach Społecznych w dniu 4 grudnia 2025 roku w sprawie projektu planu
ogólnego gminy

Lp	Imię i nazwisko	Miejsce zamieszkania/ Stanowisko	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11	Janek Pasiekowski	Wójt Gminy Cieków-Kolonia	
12	Monika Grynauz	Alfama Gminy	
13	Mariusz Chojak	Wójt Gminy Cieków-Kolonia	Chojak

PROTOKÓŁ

z drugiego punktu konsultacyjnego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu **12 grudnia 2025 r. o godz. 16.00** zorganizowany został **drugi punkt konsultacyjny** (w rozumieniu art. 8i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczący projektu planu ogólnego opracowywanego dla gminy Ceków-Kolonia. Został on przeprowadzony w budynku Gminnej Biblioteki Publicznej w Kamieniu (Kamień 5B). Sala spełniała wymagania art. 8e ust. 4 pkt 1 oraz art. 8h ust. 3 pkt 2 ustawy tj. w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych. W spotkaniu wzięli udział: Zastępca Wójta Gminy – P. Janusz Frątczak, kierownik Referatu Geodezji, Ochrony Środowiska, Dróg i Wód – P. Jolanta Rosiakowska, Inspektor z urzędu gminy – P. Monika Grzywacz oraz główna projektant planu – P. Iwona Mieloch.

Spotkanie, podobnie jak poprzednie, miało służyć objaśnieniu ustaleń projektu planu jak i umożliwienie interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań jak i zgłaszanie uwag. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 21 listopada 2025 r. porze tj. o godz. 16.00 – zastępca Wójta Gminy – P. Janusz Frątczak, formalnie rozpoczął spotkanie. W drugiej kolejności p. Iwona Mieloch przedstawiła krótką prezentację dotyczącą reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wprowadzeniem nowego dokumentu planistycznego jakim jest plan ogólny. Po krótko przekazane zostały również zebranym konsekwencje wprowadzenia planu ogólnego w życie oraz nowelizacja przepisów w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Następnie główna projektant planu opisała podstawowe założenia przedmiotowego dokumentu dla samej gminy Ceków-Kolonia. Po zakończeniu prezentacji oddano głos zebranym mieszkańcom i innym osobom prywatnym. Większość uczestników w pierwszej kolejności wyraziło swój sprzeciw wobec ograniczeń związanych z lokalizacją nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Padły pytania również w zakresie obowiązywania wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Po zakończeniu rozmowy otwartej rozpoczęto część spotkania, w której każdy ze zgromadzonych mógł indywidualnie podejść i uzyskać stosowne wyjaśnienia i informacje w zakresie konkretnych (najczęściej własnych) nieruchomości. Zagadnienia podniesione w trakcie rozmów indywidualnych dotyczyły przede wszystkim sprawdzenia jaka funkcja jest przypisana dla danej działki/terenu oraz ewentualne wprowadzenia dla niej stref dopuszczających lokalizację budynku mieszkalnego, usługowego lub związanego z produkcją rolniczą. Każdy interesariusz został poinformowany o możliwości złożenia formalnej uwagi do planu w wyznaczonym terminie konsultacji. Po wyczerpaniu wszystkich pytań i zagadnień spotkanie zakończono około godz. 17.30.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Do niniejszego protokołu dołącza się listę obecność.

Ceków-Kolonia, 15 stycznia 2026 r.


Urbanista
mgr inż. arch. Iwona Mieloch

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Ceków-Kolonia, dnia 12 grudnia 2025r.

Lista obecności

Na konsultacjach Społecznych w dniu 12 grudnia 2025 roku w sprawie projektu planu
ogólnego gminy

[illegible]

PROTOKÓŁ

z trzeciego punktu konsultacyjnego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych w dniu **19 grudnia 2025 r. o godz. 16.00** zorganizowany został **po raz trzeci punkt konsultacyjny** (w rozumieniu art. 8i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczący projektu planu ogólnego opracowywanego dla gminy Ceków-Kolonia. Został on przeprowadzony w Szkole Podstawowej w Morawinie, Morawin 27, 62-834 Morawin. Sala spełniała wymagania art. 8e ust. 4 pkt 1 oraz art. 8h ust. 3 pkt 2 ustawy tj. w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych. W spotkaniu wzięły udział: Kierownik Referatu Geodezji, Ochrony Środowiska, Dróg i Wód – P. Jolanta Rosiakowska, Inspektor z urzędu gminy – P. Monika Grzywacz oraz główna projektant planu – P. Iwona Mieloch.

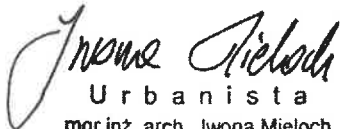
Spotkanie, podobnie jak poprzednie, miało służyć objaśnieniu ustaleń projektu planu jak i umożliwienie interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań jak i zgłaszanie uwag. Przedmiotem wyjaśnień mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko.

O wyznaczonej w ogłoszeniu z dnia 21 listopada 2025 r. porze t.j. o godz. 16.00 główna projektant planu – p. Iwona Mieloch formalnie rozpoczęła spotkanie. Na wstępie przedstawiła krótką prezentację dotyczącą reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wprowadzeniem nowego dokumentu planistycznego jakim jest plan ogólny. Po krótko przekazane zostały również zebrany konsekwencje wprowadzenia planu ogólnego w życie oraz nowelizacja przepisów w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Opisane zostały również podstawowe założenia przedmiotowego dokumentu dla samej gminy Ceków-Kolonia. Po zakończeniu prezentacji oddano głos zebrany mieszkańcom i innym osobom prywatnym. Z uwagi na brak pytań otwartych – postanowiono przejść do kolejnego punktu spotkania, w którym każdy ze zgromadzonych mógł indywidualnie podejść i uzyskać stosowne wyjaśnienia i informacje w zakresie konkretnych (najczęściej własnych) nieruchomości. Zagadnienia podniesione w trakcie rozmów indywidualnych dotyczyły przede wszystkim sprawdzenia jaka funkcja jest przypisana dla danej działki/terenu oraz ewentualne wprowadzenia dla niej stref dopuszczających lokalizację budynku mieszkalnego, usługowego lub związanego z produkcją rolniczą. Każdy interesariusz został poinformowany o możliwości złożenia formalnej uwagi do planu w wyznaczonym terminie konsultacji. Po wyczerpaniu wszystkich pytań i zagadnień spotkanie zakończono około godz. 17.15.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Do niniejszego protokołu dołącza się listę obecności.

Ceków-Kolonia, 15 stycznia 2026 r.


Urbanista
mgr inż. arch. Iwona Mieloch

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Ceków-Kolonia, dnia 19 grudnia 2025r.

Lista obecności

Na konsultacjach Społecznych w dniu 19 grudnia 2025 roku w sprawie projektu planu
ogólnego gminy

[illegible]