



Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Osoba prowadząca: Barbara Zgórska

Autorki prezentacji: Anna Aneta Tomczak, Barbara Zgórska

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy
o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej
im. Jerzego Regulskiego oraz Towarzystwo Urbanistów
Polskich w ramach
Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania
i zagospodarowania przestrzennego

Część I

- zagadnienia ogólne**
1. Cele opracowania mpzp
 2. Pojęcia wprowadzone nowelizacją ustawy 2023 roku
 3. Zakres zmian we wskaźnikach mpzp
 4. Zgodność mpzp z planem ogólnym
 5. Język planów



Część II

- zagadnienia percepcji i kompozycji**
1. Percepcja przestrzeni
 2. Typy, wartości, narzędzia badania krajobrazu
 3. Elementy kompozycji urbanistycznej
 4. Projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

Część III

- warsztat, przykłady**
1. Projektowanie zespołów urbanistycznych i ruralistycznych na poziomie planu ogólnego i planu miejscowego – zasady ogólne, podobieństwa, różnice
 2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Część IV

- zagadnienia formalne**
1. Etapy uchwalania planu miejscowego a ustalenia planu ogólnego
 2. Obowiązkowe plany miejscowe wprowadzone nowelizacją ustawy 2023 roku
 3. Rodzaje i tryby uchwalania planu miejscowego
 4. Zmiany w procedurze formalno-prawnej mpzp
 5. Zmiany w katalogu opinii i uzgodnień
 6. Zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
 7. Tryby przejściowe



Część I

Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Zagadnienia ogólne

1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

1. Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

- przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

(...)

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 6.

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, **wraz z innymi przepisami**, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:
 - 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, **zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich;
 - 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

prawo własności ~~=~~ prawo budowlane

1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

(...)

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (...) w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, (...).



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 2. [Definicje]

1) **ład przestrzenny** - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.



1.1. zagadnienia ogólne

Art. 2. [Definicje]

22) **akt planowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa.



1.1.

zagadnienia ogólne

Art. 4. [Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Tereny zamknięte]

1. Ustalenie **przeznaczenia terenu**, rozmieszczenie **inwestycji celu publicznego** oraz określenie **sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy** terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1a. W odniesieniu do obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu określa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457, z późn. zm.).

3. W odniesieniu **do terenów zamkniętych** (z wyjątkiem terenów zamkniętych) ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

1.1. zagadnienia ogólne

Art. 8. [Komisje urbanistyczno-architektoniczne]

Organem doradczym:

ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest **Główna Komisja Urbanistyczno-Archiitektoniczna**.

Dla marszałka województwa, wójta, burmistrza albo prezydenta miasta odpowiednio **wojewódzka** albo **gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna**

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej powołanej w innej gminie pełnienie funkcji organu doradczego, na mocy porozumienia zawartego z odpowiednim wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta.

6. Organy doradcze, o których mowa powyżej (w ust. 1, 3 i 5 art. 8 ustawy), **składają się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.**

1.1.

zagadnienia ogólne

Art. 15.

Zakres planu
miejscowego

powierzchnia
biologicznie czynna

udział powierzchni
biologicznie czynnej

powierzchnia
kondygnacji

kondygnacja
nadziemna

nadziemna
intensywność
zabudowy

intensywność
zabudowy

wysokość zabudowy

udział
powierzchni
zabudowy

1.2. zagadnienia ogólne

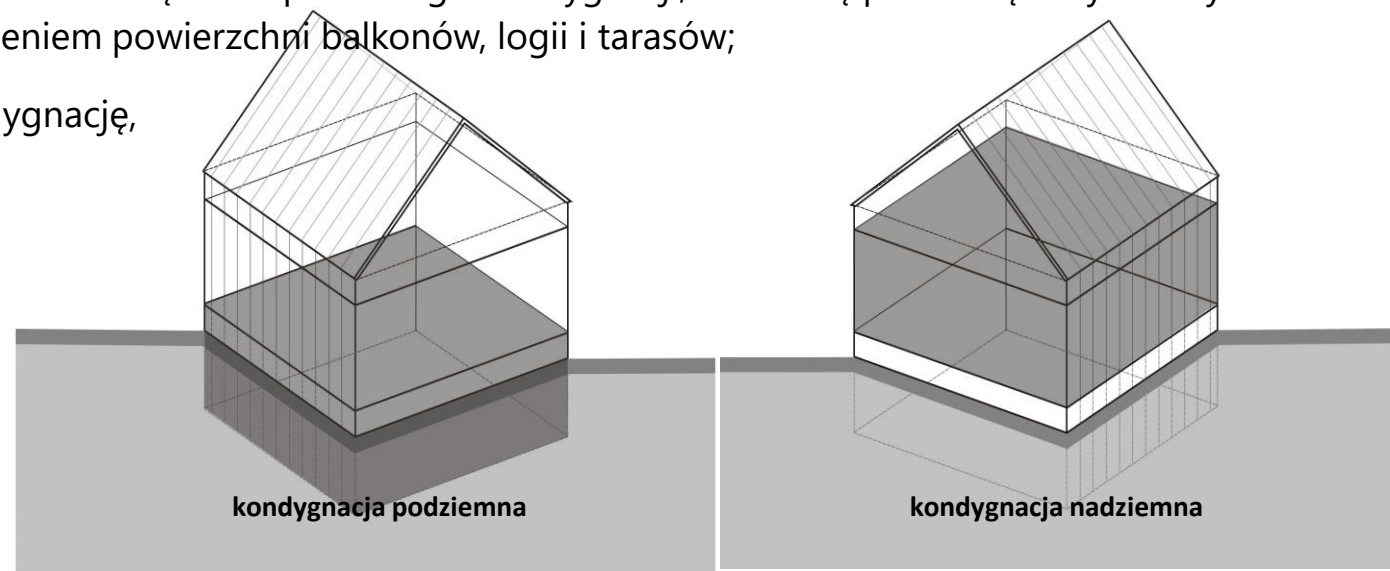
Art. 2. [Definicje]

35) **udział powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

33) **powierzchnia kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

34) **kondygnacja nadziemna** – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle.



1.2. zagadnienia ogólne

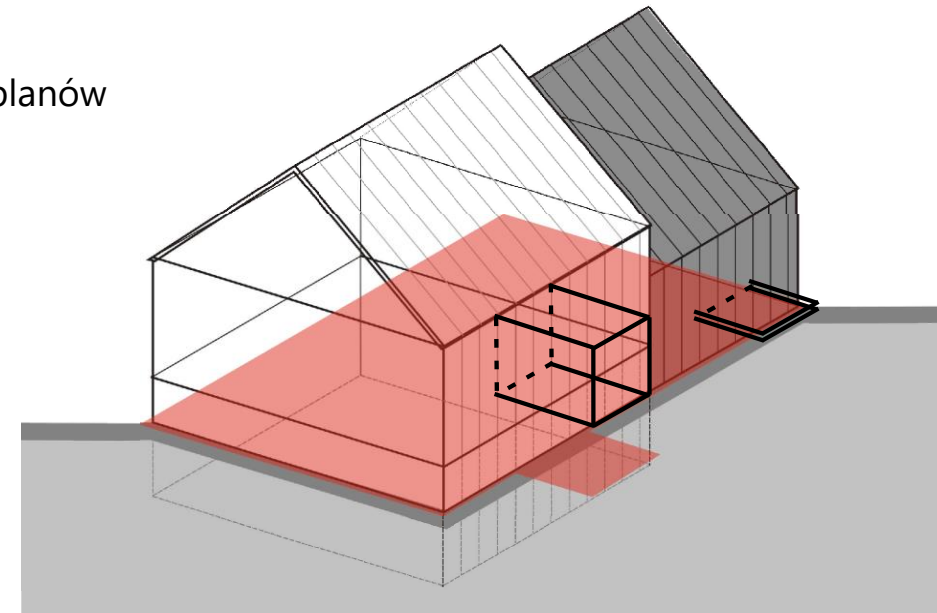
Art. 2. [Definicje]

31) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) **nadziemna intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



1.2. zagadnienia ogólne

Art. 2. [Definicje]

28) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

29) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

25) **obszar zieleni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępny:

a) teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym) – będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

b) las, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 i 1688)

– będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

1.3. zagadnienia ogólne

Art. 15. [Zakres planu miejscowego]

maksymalny udział
powierzchni
zabudowy

art. 15 ust. 2 pkt. 6

maksymalna
intensywność
zabudowy

art. 15 ust. 3 pkt. 11

maksymalna
liczba miejsc
do parkowania

art. 15 ust. 3 pkt. 12

linie zabudowy
dla kondygnacji
podziemnych

art. 15 ust. 3 pkt. 11

Obowiązkowo:

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Fakultatywnie:

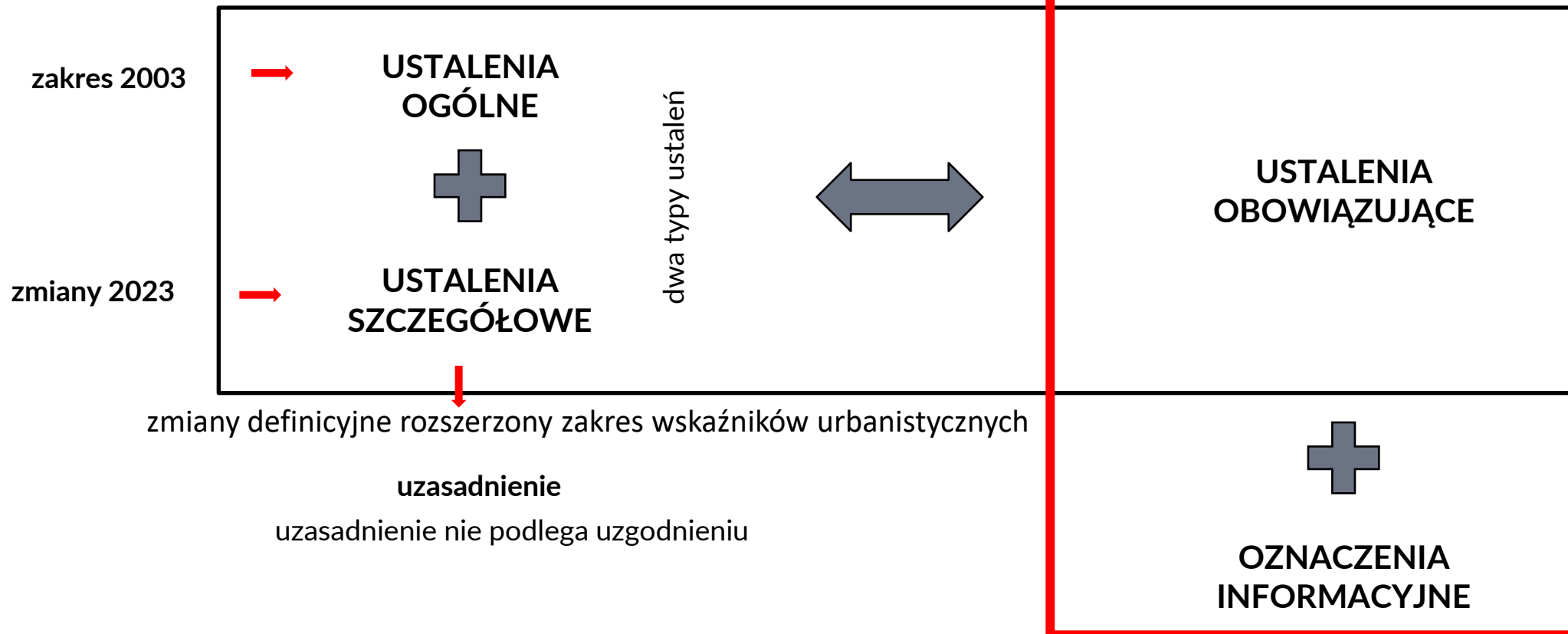
- maksymalna liczba miejsc do parkowania (art. 15.3.12).
dotychczas było określane jedynie minimalnej liczby miejsc do parkowania
- maksymalna intensywność zabudowy (art. 15.3.11)
rozumiana ogólnie
- linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych (art. 15.3.11).

1.3.

zagadnienia ogólne

TEKST PLANU

RYSUNEK PLANU



1.4. zagadnienia ogólne

Art. 15. [Postać redakcyjna i elementy treściowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego]

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając **politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy** lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Art. 20. [Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym]

1. Plan miejscowy uchwała rada gminy **po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego**, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

**STRATEGIA:
MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO –
PRZESTRZENNEJ**

uwzględnienie

**PLAN OGÓLNY:
USTALENIA POG**

Zgodność (Art.20)

PLAN MIEJSCOWY

1.4. zagadnienia ogólne – model struktury funkcjonalno - przestrzennej

**Art. 10e. <1. Gmina opracowuje strategię rozwoju gminy.>
<1a. Gmina może nie opracować strategii rozwoju gminy, jeżeli obszar gminy jest objęty strategią rozwoju ponadlokalnego.> od 1.01.26**

3. Strategia rozwoju gminy zawiera wnioski z diagnozy (...) oraz określa w szczególności: (...)

4) model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, w tym:

a) strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych, b) system powiązań przyrodniczych, c) główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych, d) główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;

5) ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące: a) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, c) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych mieszkaniowej, potrzeb w zakresie nowej zabudowy d) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), e) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, f) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,

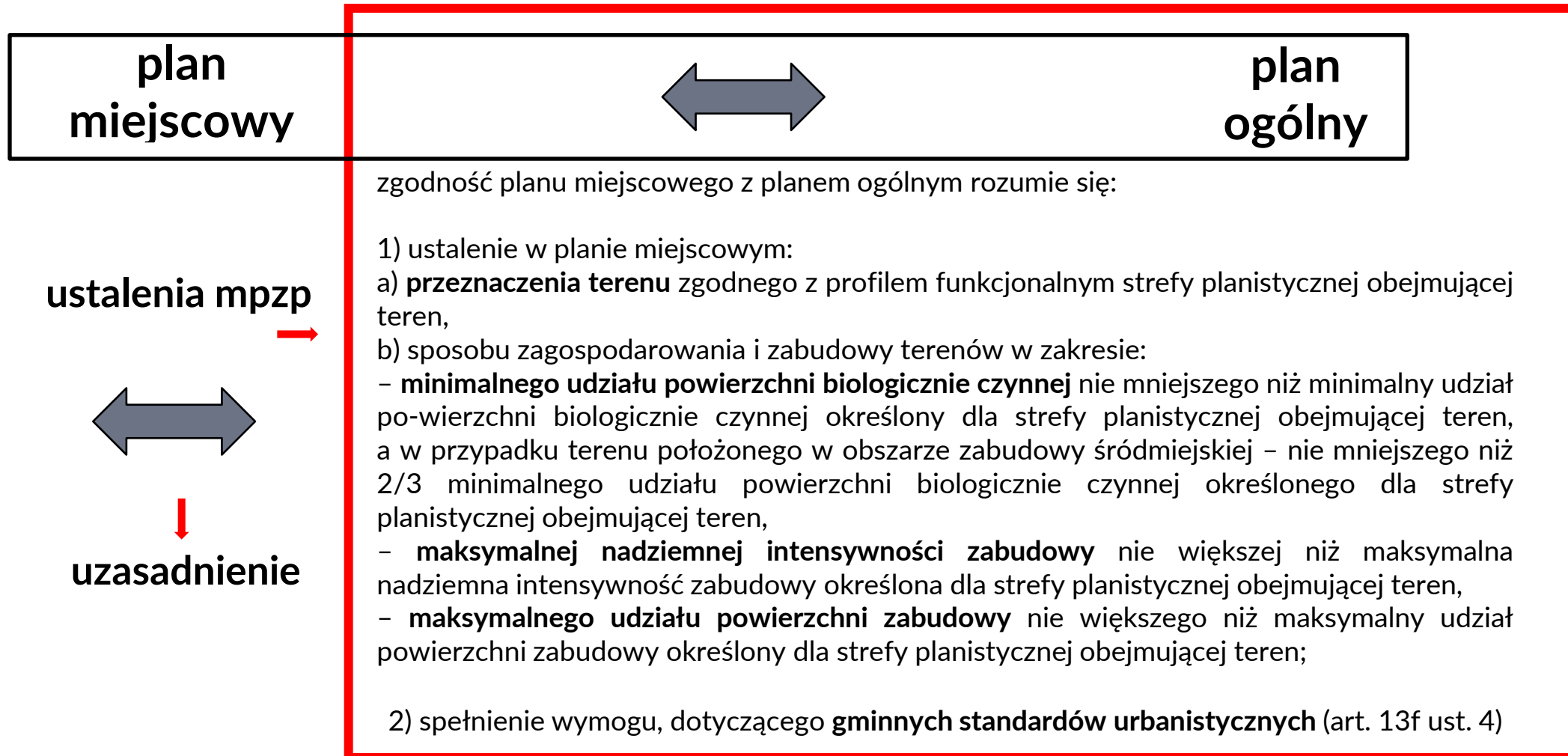
4. Strategię rozwoju gminy sporządza się w formie tekstowej oraz graficznej zawierającej zobrazowanie treści, o których mowa w szczególności w ust. 3 pkt 4–7.

Art. 10f. 1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa szczegółowy tryb i harmonogram opracowania projektu strategii rozwoju gminy, w tym tryb konsultacji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.



3. Projekt strategii rozwoju ponadlokalnego oraz **strategii rozwoju gminy podlega konsultacjom** w szczególności z: sąsiednimi gminami i ich związkami, **lokalnymi partnerami społecznymi i gospodarczymi, mieszkańcami gmin** – w przypadku strategii rozwoju ponadlokalnego albo gminy – w przypadku strategii rozwoju gminy, oraz z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

1.4. zagadnienia ogólne



1.4. zagadnienia ogólne

plan ogólny

plan miejscowy

inna szczegółowość

przeznaczenie terenu

wskaźniki urbanistyczne

przeznaczenie terenów – dopuszczalne	wskaźniki urbanistyczne
przeznaczenie terenów – dopuszczalne z ograniczeniami	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m ² tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu
wysokość zabudowy	nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 20 m
intensywność zabudowy	maksimum dla zabudowy: szeregowej – 0,9, bliźniaczej – 0,7, wolnostojącej – 0,5
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%
struktura podziałów własnościowych	dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek: – dla zabudowy szeregowej – ok. 200 m ² , – dla zabudowy bliźniaczej – ok. 400 m ² , – dla zabudowy wolnostojącej – ok. 600 m ²
polityka parkingowa	dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny

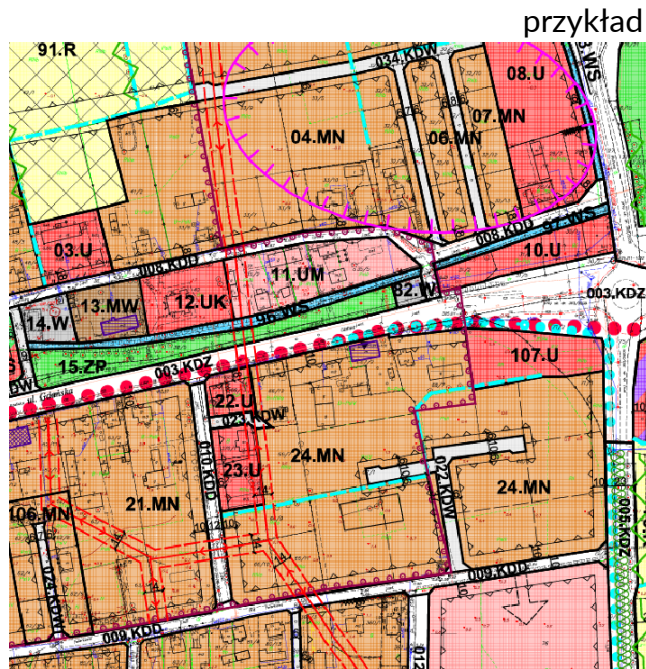
profil funkcjonalny

wskaźniki urbanistyczne (maksymalne, minimalne)

Symbol	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni i zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
SW	3SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	Teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
SZ	1SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	Teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	12	30
SU	1SU	Strefa usługowa	Teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
SU	2SU	Strefa usługowa	Teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	Teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30

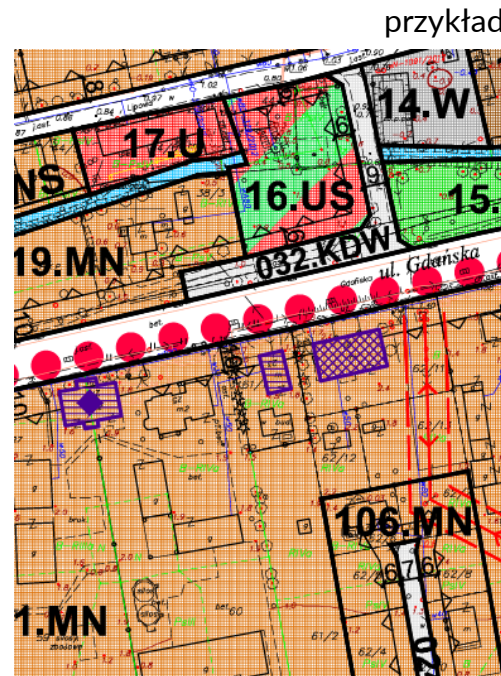
1.4. zagadnienia ogólne

plan miejscowy



przykład

↑
przeznaczenie terenu
wskaźniki urbanistyczne (zakres)



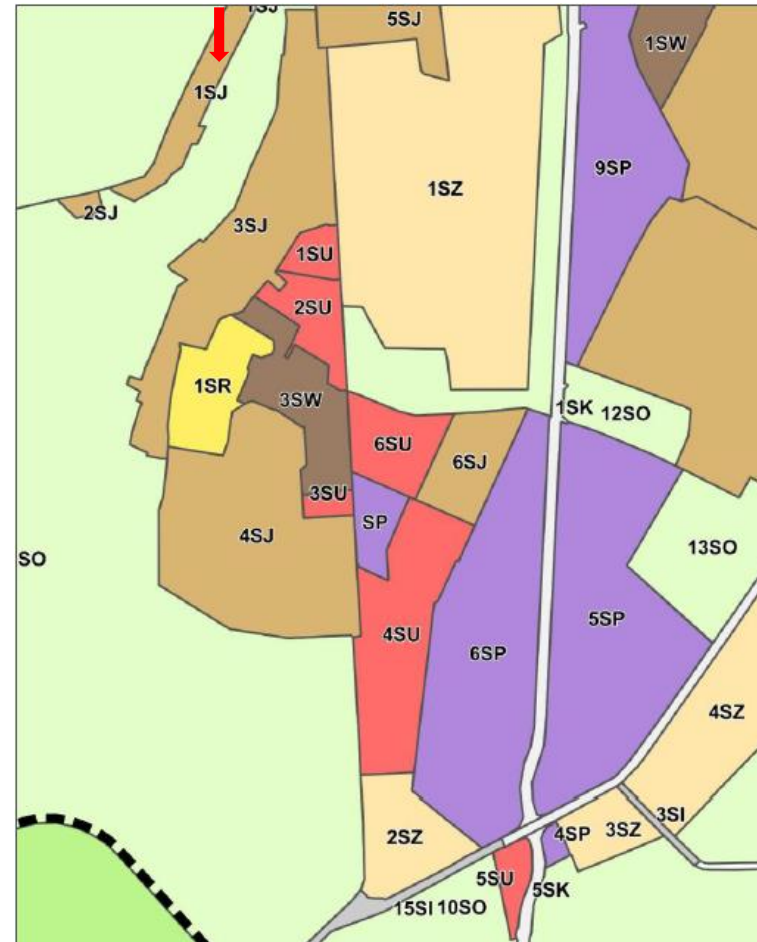
przykład

inna szczegółowość

profil funkcjonalny
wskaźniki urbanistyczne

plan ogólny

przykład



1.5. zagadnienia ogólne

KOD URBANISTYCZNY

8 . 2 . 8 . 2 . 8

8 . 2 . 8 . 2 . 8



6 . 2 . 6







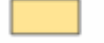
 ROZPORZĄDZENIE
 MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII
 z dnia 17 grudnia 2021 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

symbole, nazwy i oznaczenia graficzne

poziom 1			poziom 2				poziom 3			
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
1_	M	teren zabudowy mieszkaniowej		R219 G162 B060	1_1_	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1_1_1_	MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
								1_1_2_	MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
								1_1_3_	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
				R158 G105 B060	1_2_	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1_2_1_	MWK	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej
								1_2_2_	MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
2_	U	teren usług		R242 G98 B65	2_1_	UH	teren usług handlu	2_1_1_	UHD	teren usług handlu detalicznego
								2_1_2_	UHH	teren usług handlu hurtowego
								2_2_	UW	teren usług handlu wielkopowierzchniowego
		2_3_	UL	teren usług rzemieślniczych						






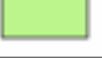


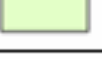

1.5. zagadnienia ogólne

Lp.	Nazwa	Sposób prezentacji graficznej, wymiary w mm	Grubość linii w mm	Wartości kolorów RGB
1	2	3	4	5
1	Obszar objęty planem ogólnym gminy		3 mm dla linii przerywanej o długości kreski 14 mm oraz długości odstępu 10 mm	R083 G083 B083
2	Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej		0,4 mm dla linii przerywanej o długości kreski 2 mm oraz długości odstępu 1 mm, wypełnienie składające się z równoległych linii ciągłych o grubości 0,4 mm, odstęp 2 mm i nachyleniu 135 stopni licznym od osi x	R083 G083 B083
3	Obszar zabudowy średniejckiej		0,4 mm dla linii przerywanej o długości kreski 2 mm oraz długości odstępu 1 mm, wypełnienie składające się z równoległych linii ciągłych o grubości 0,4 mm, odstęp 2 mm i nachyleniu 0 stopni licznym od osi x	R083 G083 B083
4	Obszar uzupełnienia zabudowy		0,4 mm dla linii przerywanej o długości kreski 2 mm oraz długości odstępu 1 mm, wypełnienie składające się z równoległych linii ciągłych o grubości 0,4 mm, odstęp 2 mm i nachyleniu 90 stopni licznym od osi x	R083 G083 B083
5	Strefy planistyczne			
5.1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R154, G124, B100 Obrys: R083, G083, B083
5.2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R217, G180, B115 Obrys: R083, G083, B083
5.3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R255, G230, B171 Obrys: R083, G083, B083

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

symbole, nazwy i oznaczenia graficzne

5.4	strefa usługowa		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R255, G108, B105 Obrys: R083, G083, B083
5.5	strefa handlu wielkopowierzchniowego		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R255, G132, B183 Obrys: R083, G083, B083
5.6	strefa gospodarcza		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R175, G136, B222 Obrys: R083, G083, B083
5.7	strefa produkcji rolniczej		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R254, G239, B100 Obrys: R083, G083, B083
5.8	strefa infrastrukturalna		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R204, G204, B204 Obrys: R083, G083, B083
5.9	strefa zieleni i rekreacji		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R187, G245, B139 Obrys: R083, G083, B083
5.10	strefa cmentarzy		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R148, G212, B196 Obrys: R083, G083, B083
5.11	strefa górnictwa		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R252, G212, B255 Obrys: R083, G083, B083
5.12	strefa otwarta		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R227, G255, B199 Obrys: R083, G083, B083
5.13	strefa komunikacyjna		0,5 mm dla linii ciągłej	Wypełnienie: R242, G242, B242 Obrys: R083, G083, B083



„całość to coś innego niż suma jej elementów”

Arystoteles

Część II

Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Percepcja, kompozycja

zagadnienia percepcji i kompozycji

2.1. percepcja przestrzeni

Art. 2 [Objaśnienia pojęć]

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

2) zrównoważonym rozwoju należy przez to rozumieć

taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.



zagadnienia percepcji i kompozycji

2.1. percepcja przestrzeni

Szeroko pojęty związek człowieka ze środowiskiem, w tym zabudowanym jest przedmiotem badań psychologii środowiskowej.

Zadaniem urbanistów (planistów, osób zajmujących się projektowaniem) jest **kreowanie środowiska życia człowieka** poprzez uwzględnienie i integrację wszystkich aspektów dotyczących przestrzeni.

Wykreowana przez człowieka przestrzeń powinna kształtować ludzkie emocje i dawać pozytywne skojarzenia, powinna być także:

- źródłem relaksu,
- emanacją jakości życia, dumy i przywiązania do miejsca.



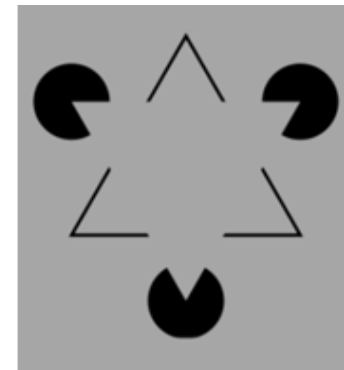
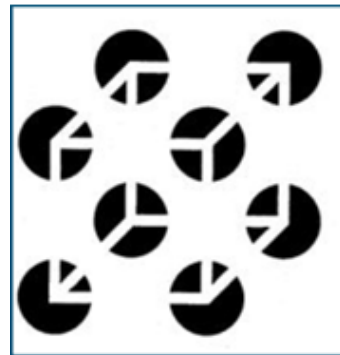
zagadnienia percepcji i kompozycji

2.1. percepcja przestrzeni

Najbardziej lubiane obszary miasta charakteryzują się **ładem przestrzennym**, są harmonijne, czytelne, czyste, niejednokrotnie posiadają walory historyczne i kulturowe. Wysoko oceniane są również tereny bogate w zielenią zapewniające dużą relaksację fizjologiczną.

Teoria postaci (gestalt) dotyczy relacji pomiędzy całością a częściami, które się na nią składają, a przede wszystkim dotyczy tego jak całość i jej części są postrzegane przez umysł oraz jak całość jako **figura** wyłania się z **tła**

Prymat całości nad częścią – percepcja holistyczna.



zagadnienia percepcji i kompozycji

2.1. percepcja przestrzeni

Zasady pregnancji - wrodzone mechanizmy percepcyjne ludzi – dążenie do wyodrębnienia jak najbardziej regularnych i symetrycznych kształtów.

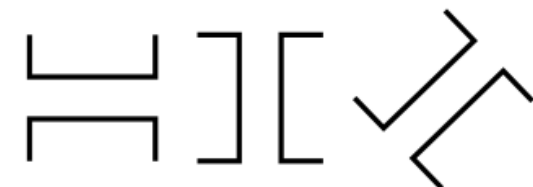
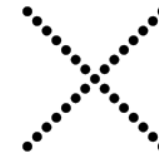
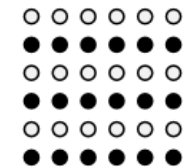
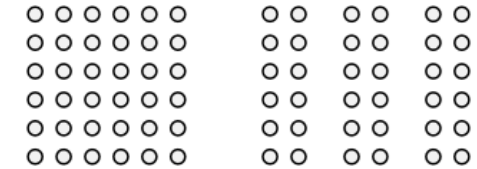
Zasada bliskości - elementy znajdujące się blisko siebie są postrzegane jako grupa.

Zasada podobieństwa - elementy podobne do siebie są postrzegane jako grupa.

Zasada ciągłości - mamy tendencję do postrzegania kształtów ciągłych, a nie przerywanych, poszarpanych, złamanych lub gwałtownie się zmieniających (na rysunku widzimy raczej dwie proste linie kropek, a nie dwie stykające się linie złamane pod kątem prostym).

Zasada zamykania - mamy tendencję do uzupełniania i domykania kształtów, które nie są w pełni zamknięte.

Zasada symetrii - elementy symetryczne są postrzegane jako grupa.



zagadnienia percepcji i kompozycji

2.2. typy i wartości krajobrazu

Krajobraz to obszar, postrzegany przez ludzi, którego charakter jest wynikiem działania i interakcji czynników przyrodniczych i/lub ludzkich (Europejska konwencja krajobrazowa, Florencja 2000). Różnice pomiędzy krajobrazami polegają na stopniu ingerencji człowieka w jego naturalną strukturę.

Krajobraz pierwotny. Zachowane są jedynie w miejscach trudnych do bytowania, co wynika z ogromnej antropopresji w środowisku.

Krajobraz naturalny - otwarty to taki, w którym widać już przejawy działalności ludzkiej, która uwarunkowała jego odmiany zależne od rodzaju gospodarowania. Najbardziej charakterystyczne formy ukształtowane zostały przez zbieractwo, łowiectwo bądź pasterstwo.

Krajobraz kulturowy - powstał w wyniku rozwoju cywilizacyjnego i przez tenże rozwój jest w dalszym ciągu kształtowany.

Został on przekształcony antropogenicznie w takim stopniu, że jego dalsze funkcjonowanie może zapewnić jedynie ciągłe działanie człowieka utrzymujące odpowiedni jego stan.

Geneza krajobrazu miejskiego (kulturowego) jest ściśle związana z działalnością człowieka. Przekształcanie krajobrazu naturalnego w miejski następuje od początków cywilizacji.



zagadnienia percepcji i kompozycji

2.2. typy i wartości krajobrazu

Krajobraz przyrodniczy

Krajobraz antropogeniczny

Naturalny

Kulturowy

Antropiczny

obszary pierwotne
obszary seminaturalneobszary:
rolnicze,
osadnicze wiejskie,
osadnicze miejskie,
gospodarki leśnej,
górnictwo,
przemysłowe,
turystyczne,
religijne

obszary zdegradowane

zagadnienia percepcji i kompozycji

2.2. typy i wartości krajobrazu

Wartości krajobrazu miasta

Reprezentuje arcydzieło twórczego geniuszu człowieka,

Ukazuje ważną wymianę ludzkich wartości na przestrzeni dziejów, w dziedzinie rozwoju architektury lub technologii, sztuki monumentalnej lub planowania miast i kształtowania krajobrazu.

Niesie unikalne lub wyjątkowe świadectwo tradycji kulturowej lub cywilizacji, która żyje lub zanikła.

Jest wyjątkowym przykładem typu budynków, architektury lub technologii albo krajobrazu, który ilustruje ważny etap historii ludzkości.

Jest powiązany z wydarzeniami lub żywą tradycją, ideami lub wierzeniami, z artystycznymi lub literackimi dziełami o uniwersalnej, ponadprzeciętnej wartości.

Cel analizy krajobrazu miasta

- Właściwie (świadomie) odczytywanie formy i treści (odkodować), aby je chronić i poprawiać
- Wykorzystywać dobre wzorce (z przeszłości) do poprawy stanu i kształtowania nowych przestrzeni.

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu



Kazimierz Wejchert 1912 – 1993 i Hanna Adamczewska Wejchert 1920-1996

Elementy kompozycji urbanistycznej (1974)



Kevin Andrew Lynch 1918-1984

The Image of the City (1960), wyd. pol. Obraz miasta (2011)

Teorie dotyczące percepcji elementów miasta zostały opracowane w latach 60-70 tych. Do najważniejszych autorów zaliczyć należy Kevina Lyncha i Kazimierza Wejcherta wraz Hanną Adamczewską - Wejchert

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna

Kevin Lynch – amerykański urbanista w latach 60-tych badał sposób w jaki ludzie postrzegają swoje miasta oraz jaki wpływ na ich odczuwania (np. poczucie orientacji) mają poszczególne elementy fizycznej formy – obrazu miasta „Image of the City” – „ Obraz miasta” (wydanie polskie 2011).

Mapy poznawcze według teorii Kevina Lyncha stanowią określenie **wyobrażenia przestrzeni miejskiej**. Teoria wysnuta na obserwacji, że długotrwały związek mieszkańca z określonym terenem prowadzi do powstania **doświadczeń**, które **zapisywane są w pamięci** w postaci **wyobrażeń czasu i przestrzeni**.

Reprezentacja tego doświadczenia w postaci mapy mentalnej nie sprowadza się jedynie do odwzorowywania układów przestrzennych, ale polega także na waloryzacji wartości przypisywanych poszczególnym elementom środowiska zewnętrznego człowieka

Czytelność struktury przestrzeni miejskiej polega na łatwości z jaką mogą być rozpoznawane i organizowane w spójny wzorzec.

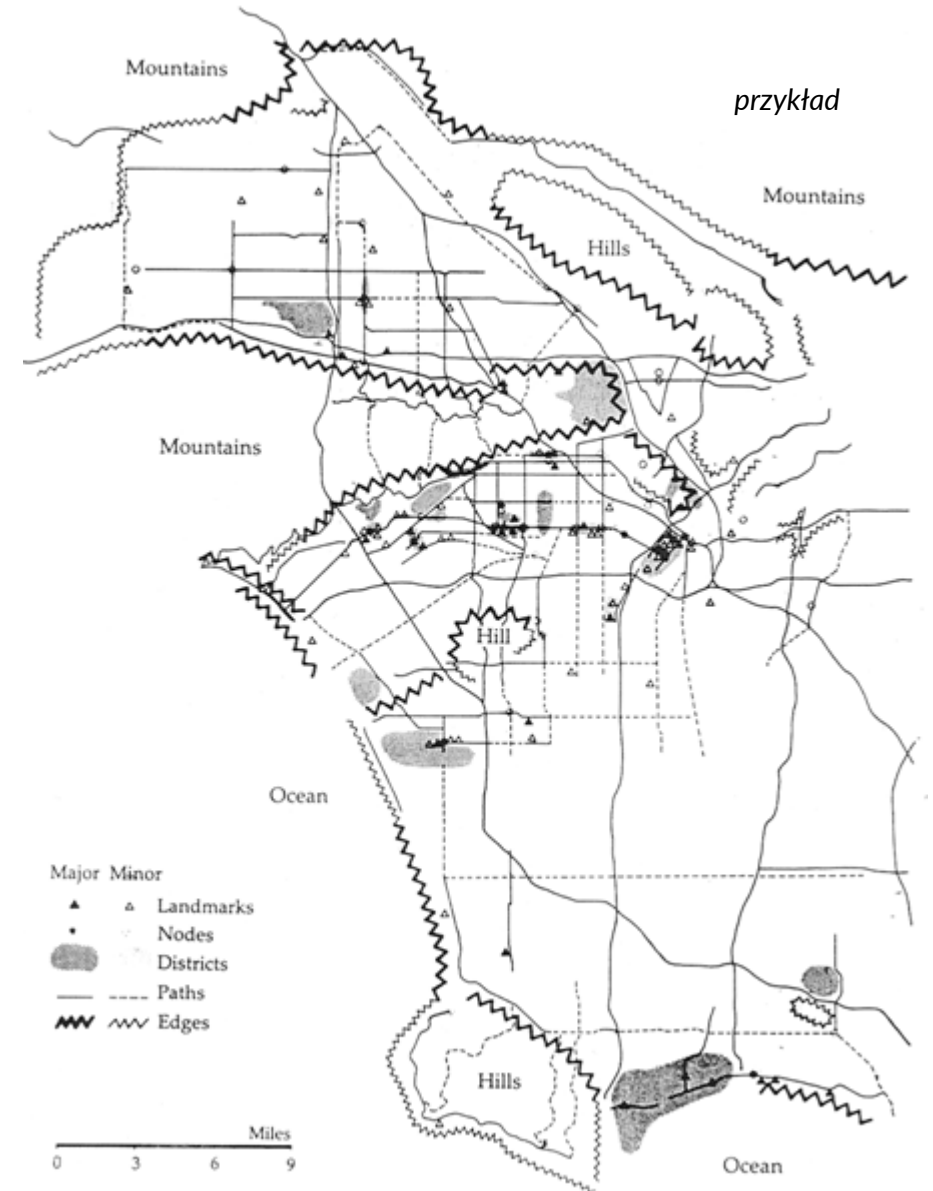
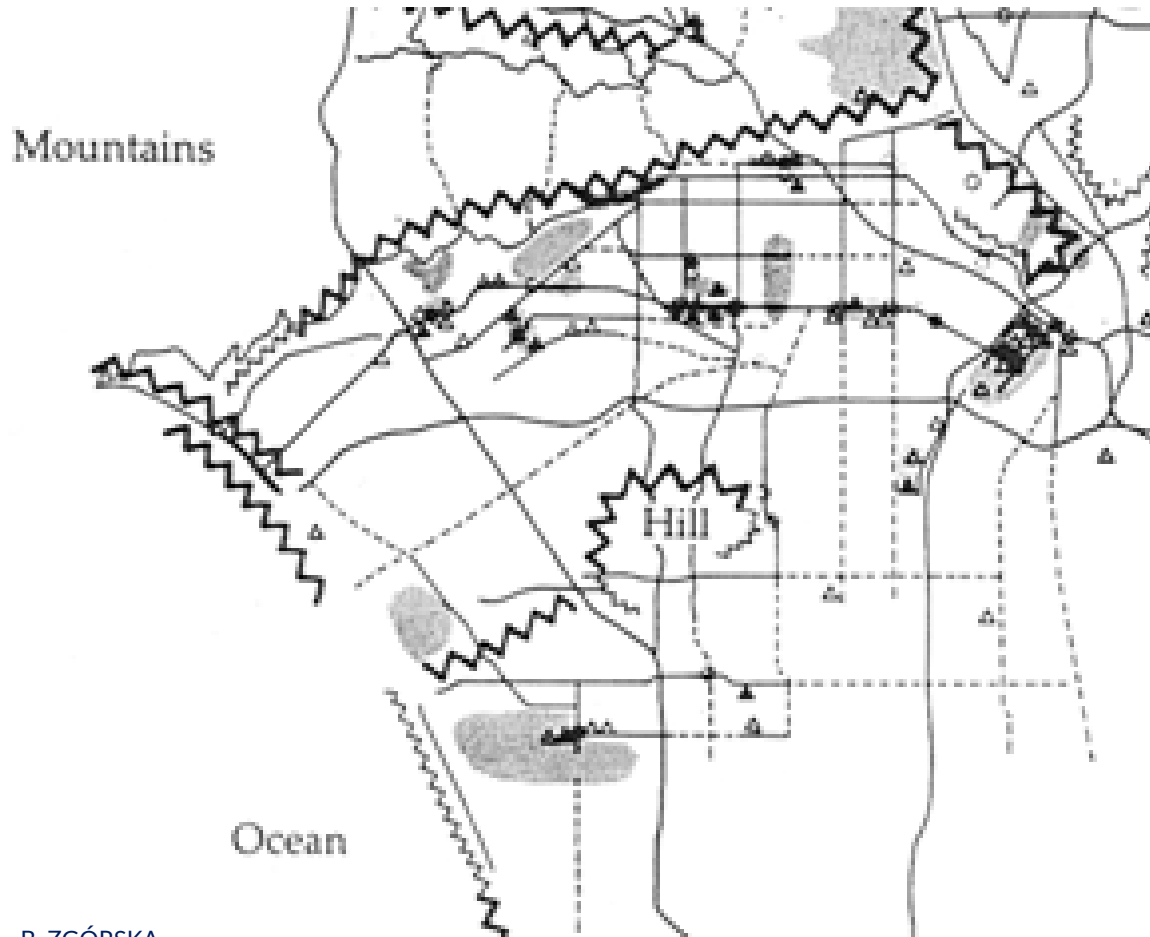
Czytelne miasto będzie więc składało się z rejonów, znaków szczególnych, dróg łatwo identyfikowalnych i możliwych do pogrupowania w jeden wzorzec – mapę mentalną.

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna Los Angeles

przykład










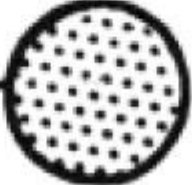
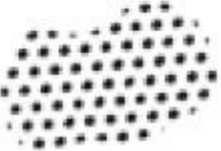

przykład

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna
i jej elementy wg Lynch:

	DROGA	KRAWĘDŹ	WĘZEŁ	REJON	PUNKT ORIENTACYJNY
elementy główne					
elementy drugorzędne					

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna i jej elementy



Drogi – kanały (transportowe), po których porusza się obserwator. Mogą to być ulice, promenady, linie transportowe, kanały, trasy kolejowe. (Lynch)



Krawędzie – są elementami linearnymi nie używanymi jako ścieżki poruszania się dla obserwatorów. Są to krawędzie i linearne układy, nieciągłości w przestrzeni, stanowiące bariery: rzeki, wybrzeża, układy drogowe, nasypy kolejowe, krawędzie zabudowań, ściany. (Lynch)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna i jej elementy



Rejony – są to średniej i dużej wielkości (skali) części miasta, dzielnice, obszary funkcjonalne, które obserwator odbiera mentalnie jako całości, do których może wejść i przebywać w nich albo poza nimi. Rejon to całość posiadająca charakterystyczne cechy wspólne i granice. Rejony to na przykład charakterystyczne dzielnice, parki, osiedla mieszkaniowe (Lynch)



Węzły – są miejscami lub strategicznymi punktami miasta, do których obserwator może dotrzeć lub pomiędzy którymi się porusza. Mogą to być skrzyżowania, punkty zbiegu albo przecięcia dróg, przystanki i punkty przesiadkowe. Węzły mogą też być punktami koncentracji jakiejś formy użytkowania albo fizycznej postaci, jak różne miejsca spotkań np. wnętrza placowe (Lynch)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu

Mapa mentalna i jej elementy

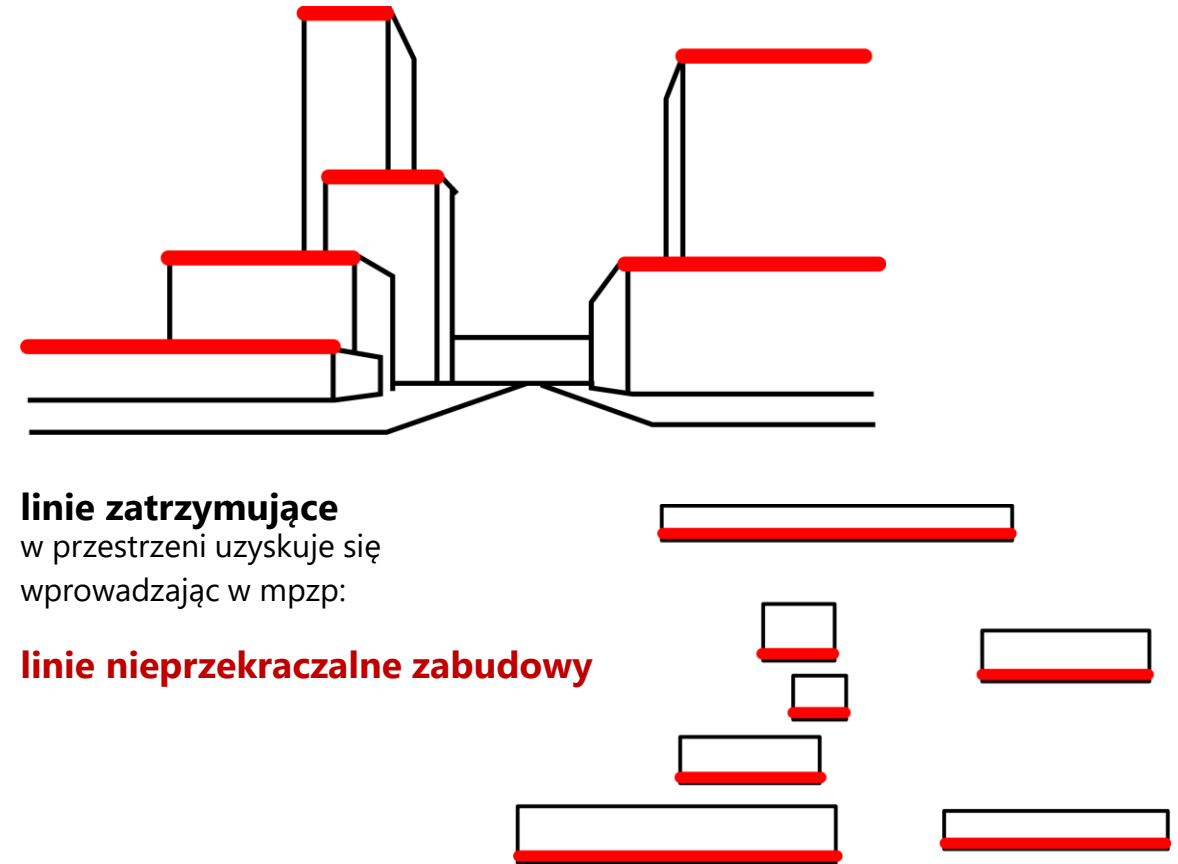
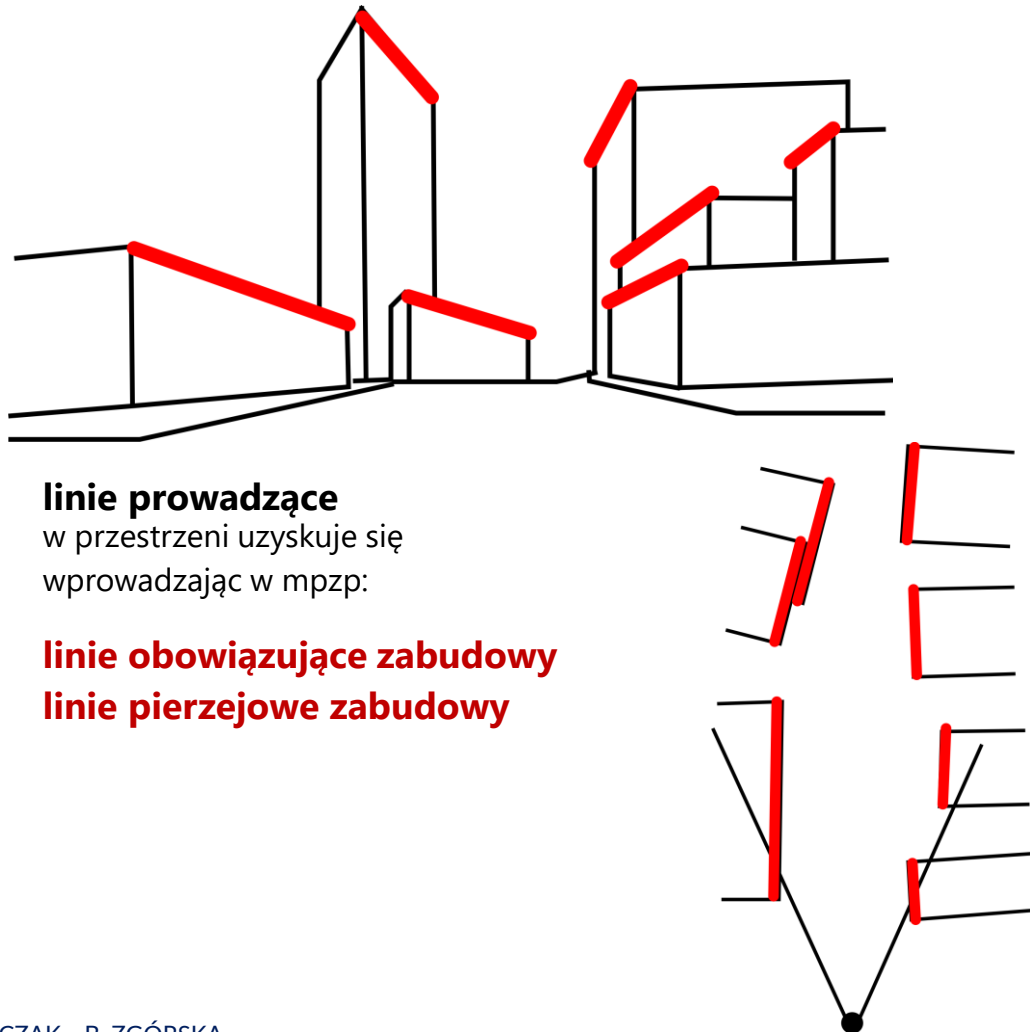


Punkty orientacyjne (obiekty charakterystyczne, orientacyjne, widoczne z daleka) – to punkty odniesienia w danej przestrzeni - łatwo zauważalne z dystansu i dominujące. To typowe punkty referencyjne ale w ich przypadku obserwator nie znajduje się wewnątrz nich, są to formy zewnętrzne; z reguły łatwe do zdefiniowania obiekty fizyczne: wysokie budynki, wieże, obeliski, góry (Lynch).

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu



kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu

Elementy wnętrza urbanistycznego

wnętrze urbanistyczne

- a** - płaszczyzna podłogi - **podłoga**
- b** – **ściany**
- c** - płaszczyzna sklepienia - **strop**
- d** - elementy wolnostojące
(np.: elementy małej architektury)



kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu

Elementy kompozycji urbanistycznej

Kazimierz Wejchert – polski urbanista, teoretyk i praktyk, uznany autorytet w kraju i za granicą, twórca własnej szkoły kształtowania przestrzeni miasta.

W latach 50-tych wraz z Hanną Adamczewską – Wejchert razem opracowali liczne plany zagospodarowania zniszczonych wojną miast, nie tylko Warszawy ale też mniejszych miast. Szczególne znacznie mają Tychy. Rozwinęli i udoskonalili przedwojenny program nauczania urbanistyki.

W swoich pracach zwracali uwagę na „miejskość” realizowanych projektów. Wprowadzili do polskiej teorii projektowania urbanistycznego m.in. zasadę hierarchii i różnorodności przestrzeni oraz elementy krystalizujące miasto, stanowiące główną ośnowę organizacji przestrzeni miasta.

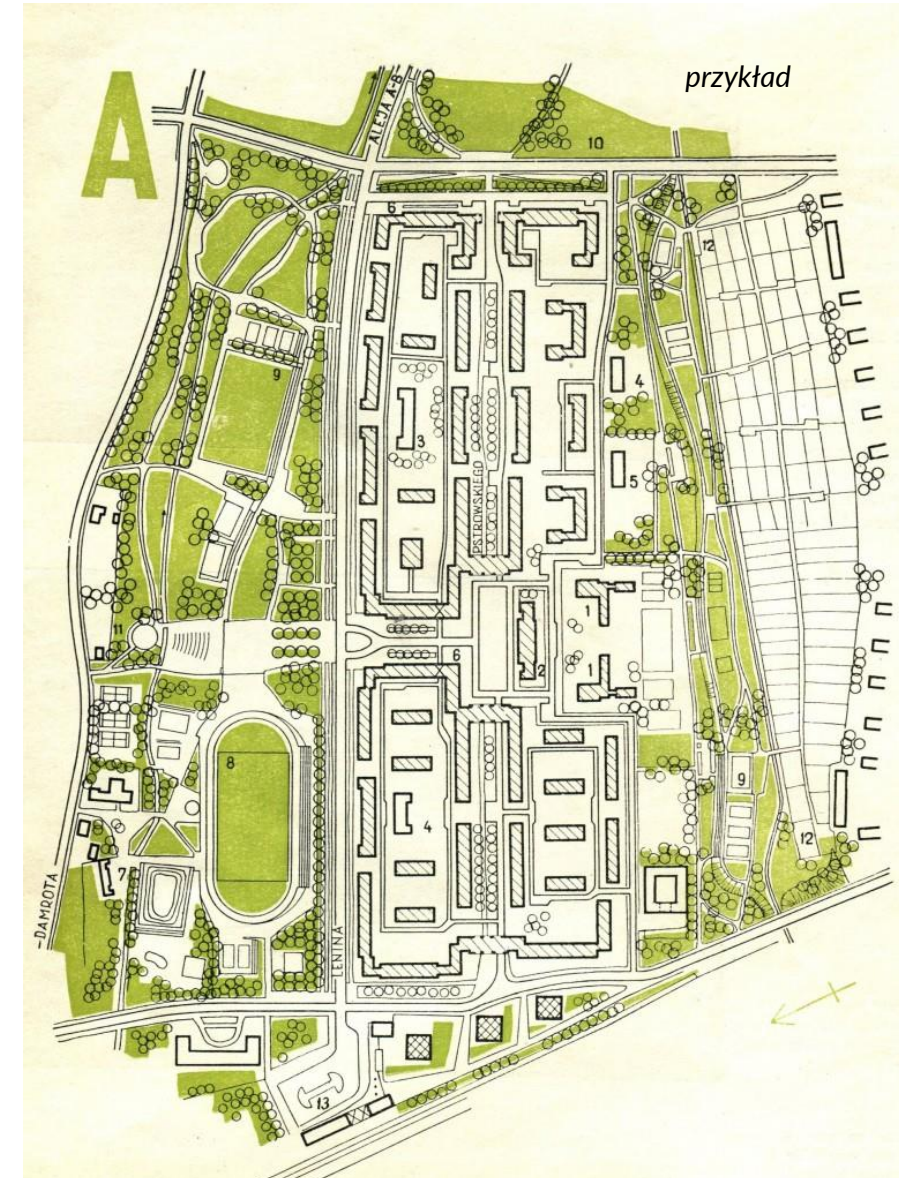
kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. elementy kompozycji urbanistycznej

Elementy kompozycji urbanistycznej

Nowe Tychy – plan ogólny
i fragment planu
uszczegóławiający
koncepcję ogólną

Opracowanie
K.Wejchert
i H.Adamczewska-
Wejchert
Lata 1950-1960



kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3.

narzędzia badania krajobrazu

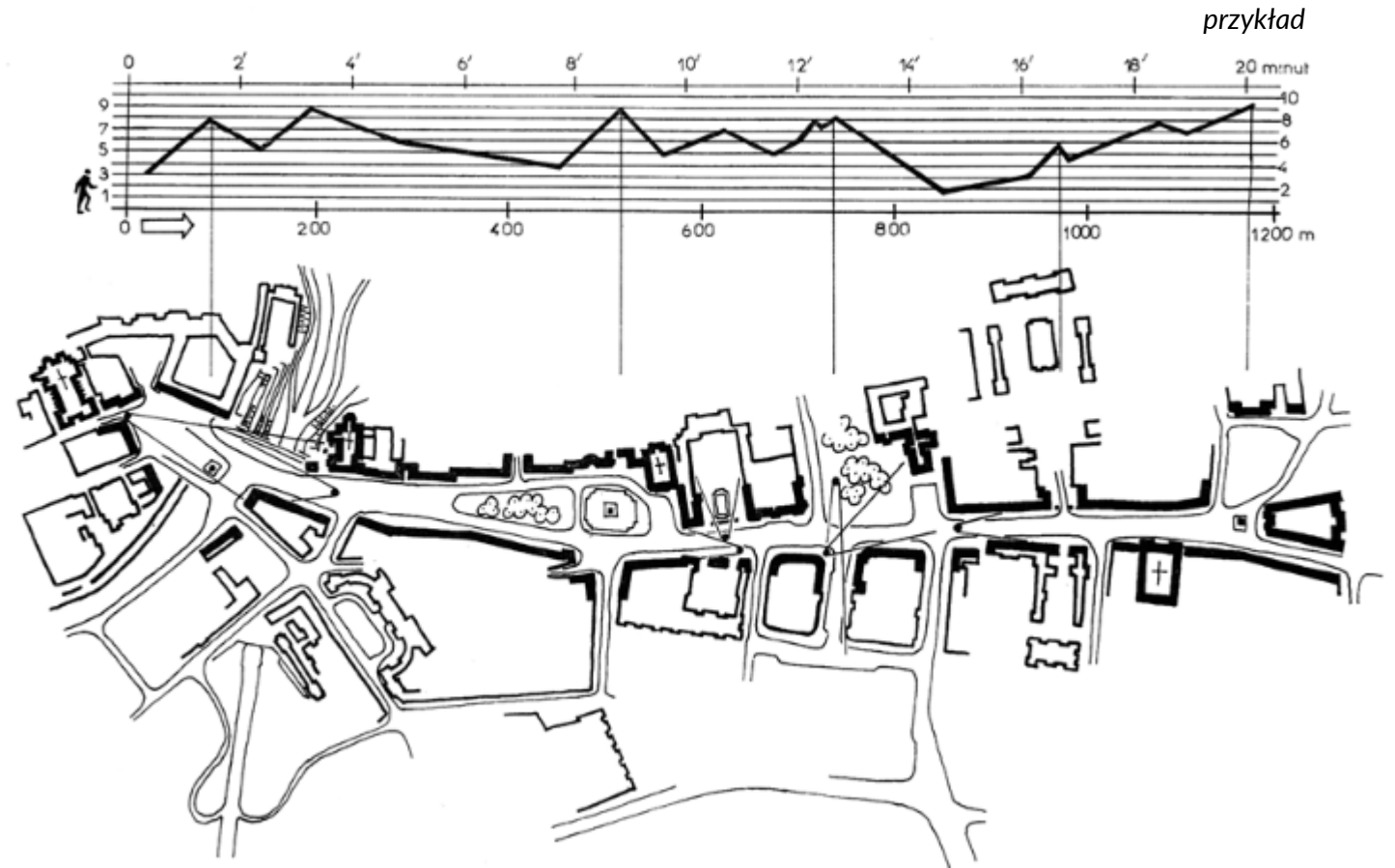
Krzywa wrażeń

Graficzne przedstawienie doznań emocjonalnych obserwatora, związanych z estetyką otoczenia, podczas przesuwania się ciągiem czasoprzestrzennym.

Ilustracja stanowi umowne i względne porównanie oddziaływania kolejnych obrazów. Oczywiście doznania i oceny te mają charakter subiektywny, jednak przyjmuje się, że istnieje wybrana grupa obserwatorów reagująca podobnie na widziane obrazy.

W tej metodzie należy podzielić obszar opracowania na strefy, odcinki i miejsca obserwacji. Przyjmuje się umowną skalę dla oceny następujących elementów:

- stopień różnorodności krajobrazu,
- poziom dewastacji,
- nasycenie infrastrukturą,
- **harmonia kompozycji wszystkich elementów krajobrazu.**



K. Wejchert *Elementy kompozycji urbanistycznej*, 1974

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. narzędzia badania krajobrazu

Elementy kompozycji urbanistycznej wg Wejcherta to:

Elementy krystalizujące plan miasta

Ulice

Rejony

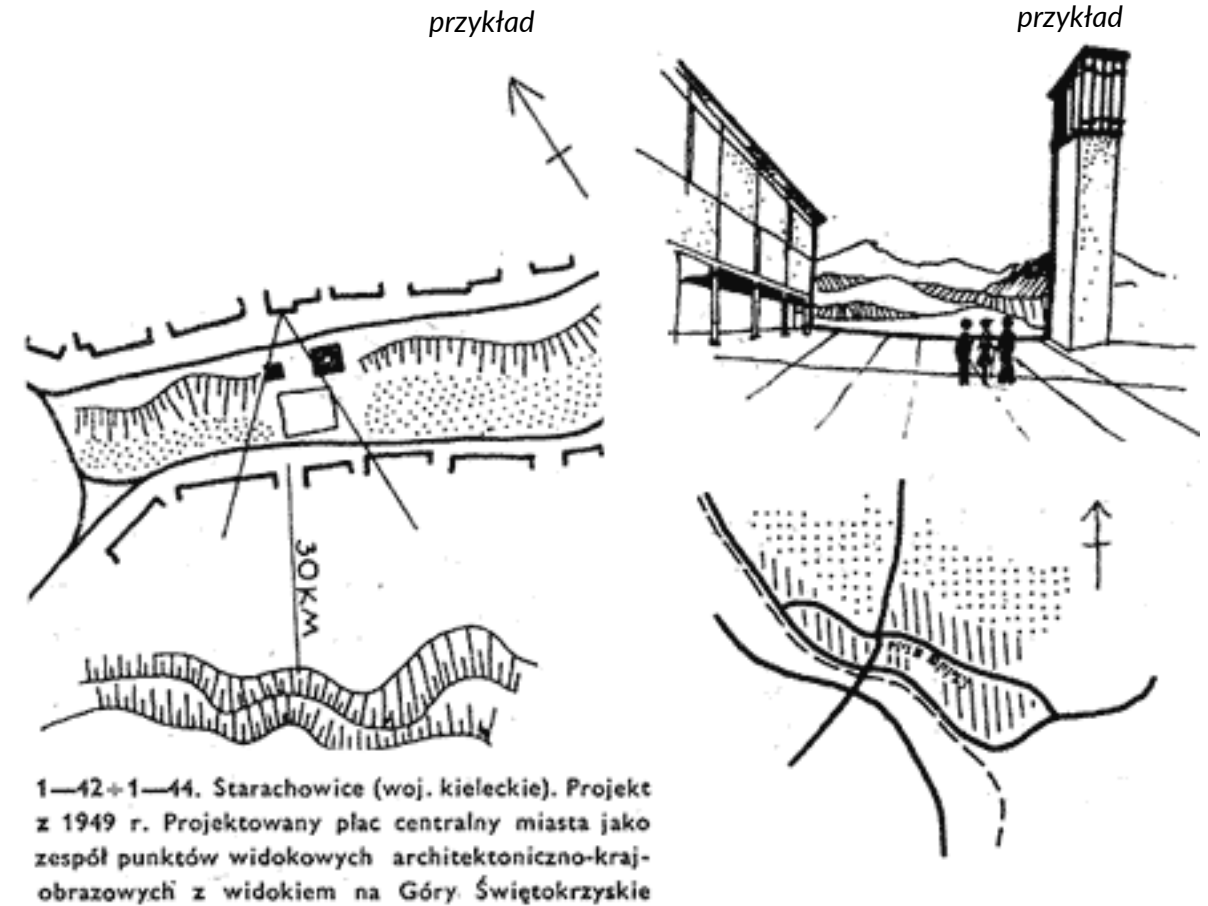
Linie i pasma graniczne

Dominanty układu przestrzennego

Wybitne elementy krajobrazu

Punkty węzłowe

Znaki szczególne



K. Wejchert *Elementy kompozycji urbanistycznej*,
1974

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. Elementy kompozycji urbanistycznej

**Elementy krystalizujące plan miasta**

To podstawowe elementy struktury miasta oddziałujące na obserwatora – są to główne znamiona, czytelne i łatwe w odbiorze bez względu na przygotowanie do percepcji przestrzeni.

EK może stać się zarówno zwornikiem różnorodnych struktur, jak i wyznacznikiem strefy centralnej o dominującym znaczeniu społecznym, jak np. główna ulica miasta z usługami – „strada vitale”.
(Wejchert)

**Drogi i ulice**

Zapamiętywalne tym bardziej im więcej mają cech indywidualnych w przestrzeni i im większe mają znaczenie dla kształtowania życia społecznego. Słynne ulice w miastach: Champs Elysees, Gorkiego, La Rambla które dla przyjezdnych są najbardziej charakterystycznymi elementami tych organizmów miejskich.

Najbardziej znaczące stają się ulice o architekturze pochodzącej z jednej epoki (...).
(Wejchert)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. Elementy kompozycji urbanistycznej



Foto: B.Zgórska

Rejony są to elementy struktury miasta o charakterystycznych cechach zarówno formalnych, jak i znaczeniowych czy społecznych, odróżniające dany obszar od innych: na przykład dzielnica portowa, śródmiejska, podmiejska, mieszkaniowa. Są obszarami niejako wydzielonymi, czytelne dla ogółu mieszkańców. Ponadto w wielkich aglomeracjach i miastach społeczność każdego rejonu wyróżnia się przyzwyczajeniami, tradycją, swoistym stylem życia, i choć czasem nie różni się formą architektoniczną to zachowanie się ludzi pozwala odróżnić na pierwszy rzut oka jeden rejon od drugiego. (Wejchert)



©CC

Linie i pasma graniczne stanowią wyraźne ograniczenia przestrzeni lub przerwy pomiędzy poszczególnymi rejonami, dzielnicami czy zespołami zabudowy. Zamknięciami przestrzeni mogą być skarpy, nasypy linii kolejowych, rzeki, kanały, pasy terenów zielni pozwalające na dostrzeganie znacznego fragmentu miasta lub jego sylwety. W pasmach granicznych pojawia się wiele interesujących punktów widokowych. Punkty widokowe odstawiają dalekie widoki całych zespołów urbanistycznych, dając możliwość oglądania ścian panoramicznych. (Wejchert)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. Elementy kompozycji urbanistycznej



Dominanty układu przestrzennego zarówno w skali architektonicznej jak i urbanistycznej, są to budynki wysokie, wieże oraz zespoły przestrzenne o cechach indywidualnych, place o dużym znaczeniu społecznym, zespoły usługowe, wielkie założenia parkowe a nawet grupy drzew, czyli unikalne obiekty w danym środowisku. Dominanta w mieście europejskim to często wieża ratusza - symbolizująca władzę miejską. (...) Dominanty stanowią punkty orientacyjne w mieście.
(Wejchert)



Wybitne elementy krajobrazu zarysowują się w pamięci obserwatora jako wizytówka otoczenia miasta, a także jako nieodłączna część wielu obrazów ulic czy rejonów miasta. Do takich elementów należą na przykład widoki Tatr w Zakopanem, szerokie rzeki, zatoki czy porty przekraczające rozległością pasma graniczne, o walorach zmieniających się o różnych porach dnia i roku. W ich pobliżu często sytuowane są budynki o znaczeniu społecznym.
(Wejchert)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.3. Elementy kompozycji urbanistycznej



Punkty węzłowe charakteryzują się z jednej strony dużym natężeniem ruchu, są więc ważne funkcjonalnie ale także zapamiętane dzięki specyficznej formie przestrzennej. Do punktów węzłowych układów przestrzennych zaliczyć trzeba ogólnie dostępne miejsca, z których rozpościera się lub do których wnika daleki widok krajobrazu czy też innych struktur różniących się radykalnie od najbliższego otoczenia.
(Wejchert)



Znaki szczególne w mieście to pomniki lub elementy rzeźbiarskie nie kwalifikujące się do kategorii dominat. To różnego rodzaju unikalne detale, niewielkie formy architektoniczne: podcienia, wykusze, gzymsy.
(Wejchert)

kompozycja przestrzenna – zakres pojęciowy

2.4.

podsumowanie

Lynch**Elementy fizjonomii miasta**

Rejony, obszary, dzielnice (Districts)

Krawędzie, granice (Edges)

Drogi, ścieżki, przejścia (Paths)

Węzły, miejsca centralne (Nodes)

Punkty orientacyjne, dominanty (Landmarks)

Wejchert**Elementy krajobrazu miejskiego**

Rejony

Linie i pasma graniczne

Ulice i drogi

Punkty węzłowe

Dominanty układu przestrzennego
Wybitne elementy krajobrazu
Znaki szczególne

Elementy krystalizujące plan miasta

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Tkanka miejska

Tkanka miejska to wszystkie elementy materialne tworzące struktury miejskie. Opis tkanki miejskiej uwzględnia: typy funkcjonalne budynków, ich wzajemne relacje, kształtowanie przestrzeni publicznych i przestrzeni otwartych. Ponadto wynikające z genezy sposób podziału na poszczególne działki i ich stan własności.

Tkanka miejska charakteryzuje się dominującą funkcją: mieszkaniową, usługową, przemysłową oraz zawiera w sobie również tereny zieleni.

Tkankę miejską opisują wskaźniki urbanistyczne.



projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Typologia zabudowy

Jeden z podstawowych elementów tkanki miasta stanowi **zespół architektoniczny** – grupa budynków położonych niedaleko siebie, o czytelnym układzie, wzajemnych relacjach, połączonych układem przestrzeni publicznej lub półpublicznej, z elementami małej architektury i zielenią.

Zespół architektoniczny może mieć różne funkcje.

Zespół urbanistyczny to układ kilku – kilkunastu zespołów architektonicznych połączonych ze sobą za pośrednictwem układu przestrzeni publicznych, komunikacyjnych i usługowo – handlowych.

Wyróżnia się granicą topograficzną lub krajobrazową, a także formą i funkcją.

Zespół ruralistyczny to układ terenów zasiedlonych głównie mieszkaniowych i usługowych wraz z terenami wykorzystywanymi rolniczo: grunty orne, pastwiska, lasy, wody. Podstawowym elementem przestrzennym jest zagroda, czyli układ architektoniczny budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, inwentarskich i innych niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej.



projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Typologia zabudowy - tkanka miejska

Pojęcie **tkanka miejska** (*tissu urbain*) wprowadził do teorii urbanistycznej francuski filozof Henri Lefebvre, który użył go w roku 1968 w swojej książce *Le droit à la ville*

Przestrzenie:

- **pozytywno** kształtowane: ulice i place oraz wewnętrzne przestrzenie (dziećnińce),
- **negatywno** masa: blok zabudowy.

Równomierność i powtarzalność tkanki miejskiej pochodzi z jej podzielenia „w przybliżeniu” na jednakowe działki (parcele).



projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Typologia zabudowy

John Ruskin pisał:
„Miarą wielkości każdej cywilizacji są jej miasta, a wielkość miasta przejawia się w jakości jego przestrzeni publicznej, jego parków i placów”



projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Wnętrza urbanistyczne

Wnętrza proste obojętne



Równoważny układ ścian, wnętrza pozbawione cech różniących je od drugich. Otwarcia nie stanowią form wyróżniających się, kształt wnętrza o prostych geometrycznych formach. Zatrzymuje uwagę obserwatora na kształcie przestrzeni bez specjalnych napięć emocjonalnych. Występują w zespołach mieszkaniowych – odpowiadają potrzebom mieszkalnictwa – stateczność i spokojna forma, dośrodkowość i równomierne rozłożenie uwagi stanowią rozszerzenie mieszkania oraz jego przedłużenie w przestrzeni. (Wejchert)

Wnętrza proste kierunkowe



Wnętrza proste kierunkowe. Podobna zespołowość w kształtowaniu ścian, jednak ma ono jedno otwarcie wyraźnie zaznaczone przez przepływający strumień ruchu. Ruch nadaje dynamiczny kształt, koncentruje na sobie i na otwarcjach uwagę obserwatora i podporządkowuje sobie kształt wnętrza. Wnętrze przestaje być wyczuwalne gdy odcinek jest za długi, że uniemożliwia ocenę proporcji. Place „powstałe z poszerzenia ulic”. (Wejchert)

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Wnętrza urbanistyczne

Wnętrza z dominantą



Wnętrze, w którym pojawiają się wyraźne akcenty stanowiące główne napięcia architektoniczne, podbudowane niemal zawsze treścią społeczną. Podkreślenie dominanta kształtem wnętrza, rysunkiem podłogi i ścian, rozmieszczenia otworów w taki sposób aby nie konkurowały z dominantą, Dominantą może być obiekt położony w pewnej odległości w polu martwym w płaszczyźnie poziomej ale wyrastający ponad wysokość wnętrza. (Wejchert)

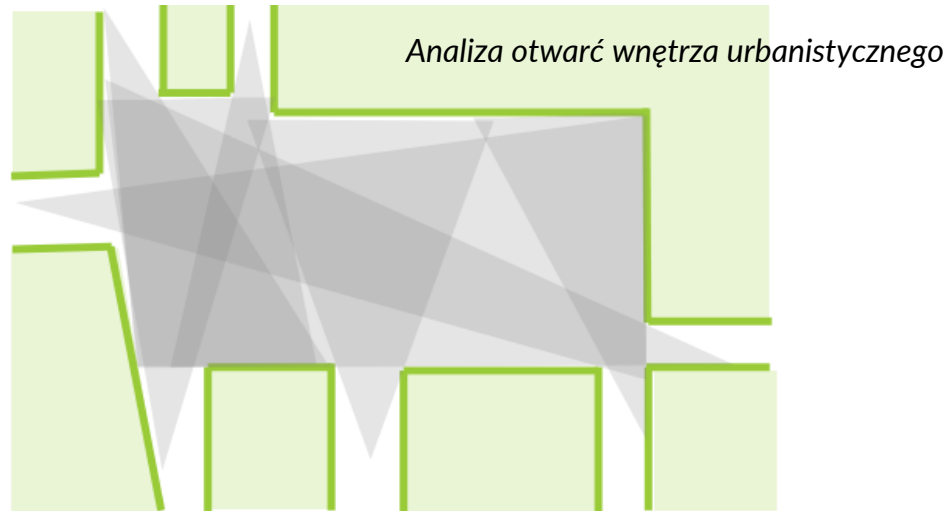
Wnętrza agresywne



Rozległe wnętrza w skali wielkomijskiej, nagromadzone akcenty, dominanta, bogaty zarys, różne wysokości powodujące nadmiar wrażeń. Zbyt duża dynamika układu – wyraźny kontrast z wnętrzem obojętnym. Uwaga obserwatora przenosi się z jednego elementu na kolejny, powoduje brak koncentracji i rozproszenie uwagi. (Wejchert)

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Kąt środkowy – percepcja przestrzeni



Rozmieszczenie otwarcia poprzez oznaczenie płaszczyzn, z których otwiera się pełny widok w kierunku każdego otwarcia.

Analiza nie może być jednak tylko geometryczna, ponieważ wrażenie zależne jest od wielu czynników np. oświetlenia, wysokości ścian, jakości architektury.

Analiza taka pozwala na prawidłową organizację ruchu i powierzchni podłogi – pozwala to na kontrolę wnętrza, walorów jego zwartości i łączności widokowej. Im większa powierzchnia „bez otwarcia” tym wrażenie zwartości jest większe. (Wejchert)



Kąt środkowy badamy w przekroju przez plac / wnętrze

Miernikiem jest wielkość kąta środkowego – na środku wnętrza ok. 1,5 m od podłoża w kierunku krawędzi obudowy placu. (Wejchert)

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Kąt środkowy – percepcja przestrzeni

**Kąt środkowy poniżej 10 stopni**

Zmniejszanie kąta środkowego – czyli oddalanie ścian od środka wnętrza, powoduje zmniejszenie czytelności formy architektonicznej. Obserwator nie wyczuwa kształtu wnętrza, powstaje wrażenie „pustkowania”, ponadto pojawia się wrażenie „wybrzuszenia podłogi” ku górze i zaniku niskich ścian.
(Wejchert)

**Kąt środkowy pomiędzy 25-30 stopni**

Patrząc ze środka placu – bez ruszania głową możemy dostrzec pełen plac – widzimy krawędzie ścian – otrzymujemy pełen obraz w jednym spojrzeniu.
(Wejchert)

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4. Kąt środkowy – percepcja przestrzeni

**Kąt środkowy około 45 stopni**

Przyjęcie kąta środkowego około 45 stopni pozwala objąć wzrokiem pierwszą i drugą kondygnację, wewnątrz jest jaśniejsze, zacienienie zmniejsza się. Kąt 45 stopni odpowiada stosowanej odległości $2H$ (2 x wysokość ścian wnętrza) zapewniając dobre nastęncznienie oraz bezpieczeństwo pożarowe. (Wejchert)

**Kąt środkowy powyżej 60 stopni**

Zwiększenie kąta środkowego – powoduje przestrzenne wrażenie wąwozu lub studni, w polu widzenia znajdują się jedynie najniższe ściany budynków. Całość jest „mroczna” z uwagi na zacienienie. Uwaga odbiorcy zwrócona jest ku parterowi. Bardzo silnie w takim wnętrzu akcentowany jest koniec ulicy (mamy wtedy otwarcie kierunkowe). (Wejchert)

projektowanie urbanistyczne – zakres pojęciowy

2.4.

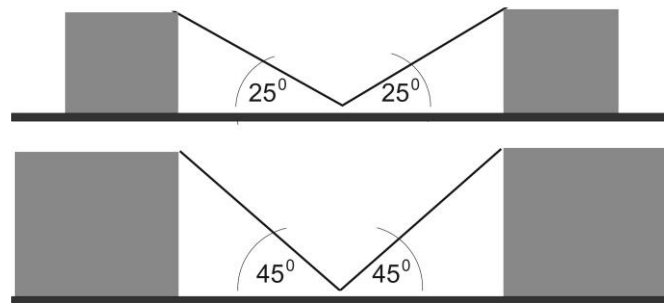
Wnętrza proporcjonalne – percepcja przestrzeni

Wnętrza urbanistyczne ocenia się głównie na podstawie stosunku ich rozległości (szerokości ulicy) do wysokości ścian czyli za pomocą kąta środkowego.

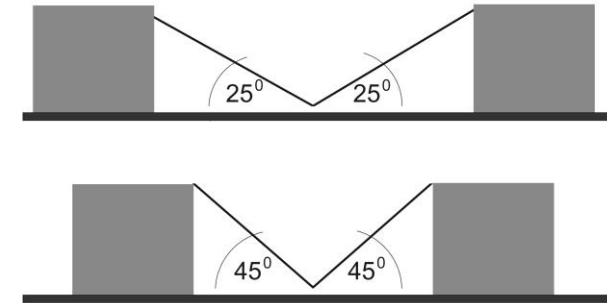
Ze względu na wielkość kąta środkowego można podzielić wnętrza na trzy typy:

- wnętrza rozległe – o kącie środkowym do 10 stopni
- **wnętrza proporcjonalne – o kącie środkowym ok. 25-45 stopni**
- wnętrza przytłaczające – o kącie środkowym ok. 60 stopni i powyżej.

Wnętrza o kącie środkowym pomiędzy >10 stopni a <25 stopni oraz pomiędzy >45 stopni a 60 stopni i powyżej – nazywamy wnętrzami obojętymi.



Wnętrza proporcjonalne (przy tożsamej szerokości wnętrza)



Wnętrza proporcjonalne (przy tożsamej wysokości zabudowy)

W projektowaniu urbanistycznych najczęściej wykorzystywanym rodzajem wnętrza są **wnętrza proporcjonalne**.

Pozwalają one kształtować przestrzeń obejmowaną „jednym spojrzeniem”, czytelną, bezpieczną i dobrze nasłonecznioną.

Wnętrza o kącie środkowym pomiędzy 25 stopni a 45 stopni posiadają proporcje kształtujące dobry percepcyjnie odbiór przestrzenny.



„całość to coś innego niż suma jej elementów”

Arystoteles

Część III

Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Przykłady, warsztat, praktyka

projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Projektowanie zrównoważone – kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej i zapobieganie suburbanizacji

→ poziom planu ogólnego

Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Projektowanie zrównoważone – kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej i zapobieganie suburbanizacji

→ poziom planu ogólnego

Dla obszarów uzupełnienia zabudowy możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (fragmentaryzacja, punktowość, ograniczone możliwości kształtowania kompozycji urbanistycznej).

Zasadne byłoby zatem ograniczenie tego narzędzia w terenach wymagających kompleksowych rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych jak np. duże kompleksy przemysłowe, pokolejowe itd.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej dedykowane jest obszarom zurbanizowane (gminy miejskie i miejsko-wiejskie). Sposób wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest sformalizowany, zatem może podlegać interpretacji w zakresie „zwartości” czy „intensywności” w odniesieniu do danej tkanki miejskiej.

uwaga: w obszarze zabudowy śródmiejskiej można ograniczyć parametr powierzchni biologicznie czynnej



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1. Projektowanie zrównoważone - zapobieganie suburbanizacji

→ poziom planu ogólnego

Art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 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.



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1. Projektowanie zrównoważone - zapewnienie dostępu do infrastruktury społecznej i terenów rekreacyjnych

→ poziom planu ogólnego

- Art. 13e. 1. **Gminne standardy urbanistyczne** obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.
2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości:
- 1) **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
 - 2) **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej** – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1. Projektowanie zrównoważone - zapewnienie dostępu do infrastruktury społecznej i terenów rekreacyjnych

→ poziom planu ogólnego

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:
- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;**
 - 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.**

Art. 13f. 1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) **szkoły podstawowej** oraz
- 2) **obszarów zieleni publicznej.**



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Kształtowanie ładu przestrzennego - kształtowanie krajobrazu, kształtowanie tkanki miejskiej, kształtowanie przestrzeni publicznych

→ poziom planu miejscowego

Art. 14. [Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego]

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) **przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;**
- 3a) **zasady kształtowania krajobrazu;**
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;**
- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Kształtowanie ładu przestrzennego - kształtowanie zespołów architektonicznych, ruralistycznych i urbanistycznych

→ poziom planu miejscowego

cd. Art. 14. 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,**
 - maksymalną intensywność zabudowy,**
 - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,**
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,**
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,**
 - maksymalną wysokość zabudowy,**
 - minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania,**
 - w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;**



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Kształtowanie ładu przestrzennego - kształtowanie zespołów architektonicznych, ruralistycznych i urbanistycznych

→ poziom planu miejscowego

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;**
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.



3.1.

Narzędzia ustawowe – wspierające analizy przedprojektowe



poziom planu miejscowego

Art. 14. 5. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, **oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.**

Istnieje możliwość zlecenia dodatkowych analiz, ekspertyz, opracowań.

projektowanie urbanistyczne w APP

3.1. Wizualizacja poziomu szczegółowości planów - orientacyjnie

poziom planu ogólnego



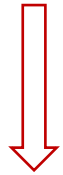
poziom planu miejscowego



projektowanie urbanistyczne w APP

3.1.

Projektowanie urbanistyczne – plan ogólny / plan miejscowy porównanie



poziom planu ogólnego

- **Funkcje terenów** (profil funkcjonalny)
- **Chłonność terenów** (podstawowe wskaźniki urbanistyczne)
- **Dostępność do podstawowych usług społecznych i terenów rekreacyjnych** (standardy urbanistyczne)
- **Punktowe uzupełnianie zabudowy** (obszary uzupełnienia zabudowy)
- **Dogęszczanie tkanki śródmiejskiej (wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej)**



poziom planu miejscowego

- **Funkcja zabudowy na terenie i sposób zagospodarowani, proporcje terenów otwartych do zabudowanych** (przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających)
- **Czytelność kompozycji urbanistycznej i wyeksponowanie walorów krajobrazu** (zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu)
- **Czytelność, dostępność przestrzeni, wnętrza urbanistyczne** (standardy urbanistyczne)
- **Ochrona zabytków, krajobrazu i „genius loci”** (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego)
- **Formy architektoniczne zespołów zabudowy urbanistyczne i ruralistyczne, kształtowanie pierzei, wnętrza urbanistycznych** (wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy)
- **Parcelacja gruntów** (zasady scalania i podziału nieruchomości)

projektowanie urbanistyczne w APP

3.1. Narzędzia ustawowe – inicjatywa uchwałodawcza poziom planu miejscowego**Art. 14. [Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego]**

4. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Art. 41a. samorząd gminny**Obywatelska inicjatywa uchwałodawcza**

1. Grupa mieszkańców gminy, posiadających czynne prawa wyborcze do organu stanowiącego, może wystąpić z obywatelską inicjatywą uchwałodawczą.
2. Grupa mieszkańców, o której mowa w ust. 1, musi liczyć:
 - 1) w gminie do 5 000 mieszkańców – co najmniej 100 osób;
 - 2) w gminie do 20 000 mieszkańców – co najmniej 200 osób;
 - 3) w gminie powyżej 20 000 mieszkańców – co najmniej 300 osób.
3. Projekt uchwały zgłoszony w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej staje się przedmiotem obrad rady gminy na najbliższej sesji po złożeniu projektu, jednak nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia projektu.

3a. Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego zgłoszony w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej staje się przedmiotem obrad rady gminy nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia projektu.

3.2.

Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowania środowiskowe

- Ukształtowanie terenu
- Ciągi / osnowy ekologiczne
- Kompleksy przyrodnicze (np. lasy, zespoły parkowe, ciek wodne)
- Kompleksy krajobrazowe (parki krajobrazowe)
- Morfologia /rzeźba terenu (np. skarpy, wąwozy, stoki, doliny)
- Zespoły o wartościach kulturowych i relacje pomiędzy nimi (m.in. panoramy ekspozycyjne, rola w krajobrazie)
- Uwarunkowania geologiczne dla możliwości posadowienia zabudowy
- Klasy bonitacyjne gleb
- Poziomy wód gruntowych

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Wybór terenu pod zabudowę
- Wybór tereny wolnego od zabudowy (zachowanie ciągłości przestrzennej osnowy ekologicznej)
- Ochrona przez zabudową, zachowanie ekspozycji wieloskładnych elementów krajobrazu
- Ograniczenie zabudowy na zbyt dużych spadkach terenu, dostosowanie jej do poziomicy
- Wyłączenie spod zabudowy dolin akumulacyjnych
- Wyłączenie spod zabudowy niecek bezodpływowych
- Ograniczenie zabudowy na gruntach nienośnych
- Ograniczenie zabudowy gruntów wysokich klas (I-III)

3.2.

Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowania środowiskowe

- Makroklimat: szerokość geograficzna, wysokość nad poziomem morza, właściwości przepływu mas powietrza, nasłonecznienie
- Mezoklimat: rzeźba terenu, występowanie zbiorników wodnych, kompleksy leśne, tereny zurbanizowane, doliny potoków itd.
- Mikroklimat: uwarunkowania dla małej powierzchni terenu (łąki, parki, polany, zabudowane części miast)
- Klimat akustyczny - dopuszczalne poziomy hałasu regulowane są w zależności od pory dnia oraz w zależności od funkcji terenu (mieszaniowa, przemysłowa ...)

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Kluczowy wpływ na kształtowanie zabudowy, orientacja budynków wobec stron świata, forma architektoniczna, materiały budowlane
- Niwelowanie skutków powstawania np. wysp ciepła, zapewnienie przewietrzania poprzez kształtowanie zabudowy (plan, wysokość, orientacja budynków) i dobór materiałów budowlanych
- Każda ingerencja budowlana wpływa na mikroklimat – może być pozytywny lub negatywny
- Ograniczenie zabudowy w obszarach uciążliwości hałasu od tras i urządzeń transportowych, zakładów produkcyjnych, miejsc przeładunku poprzez zachowanie regulowanej, minimalnej odległości, izolacji akustycznej

projektowanie urbanistyczne w APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowania kulturowe

- Przestrzenne: kompozycja urbanistyczna, siatka urbanistyczna, lokalizacja obiektów względem siebie, ulicy, ukształtowanie terenów zielonych
- Materialne: elementy architektoniczne, detale, styl, kolorystyka, materiały budowlane obiektów i budowli
- Walory niematerialne: geneza, sposób powstania i sposób budowy, genius loci, legendy
- Walory historyczne: pomniki, miejsca pamięci, budynki, wnętrza, detale

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Zachowanie fizycznych elementów jak obiekty, budowle, ich części, detale, materiały historyczne, w tym nawierzchnie ulic
- Dostosowanie założeń projektowych do składowych wartościowej przestrzeni, dążenie do harmonijnej kompozycji elementów nowych i historycznych
- Analiza i waloryzacja zasobów historycznych

3.2.**Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym****Uwarunkowania społeczno - ekonomiczne**

- Społeczna: dostęp do szkół, przedszkoli, kultury zdrowia, terenów rekreacyjnych w oparciu o programowanie potrzeb i możliwości rozwoju
- Wartość i własność gruntu, budynku, lokalu, forma władania
- Opinia społeczna, lokalne grupy interesariuszy

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Analizy przedprojektowe do diagnozy dostępności, własności
- Dostosowanie projektu do dostępnych usług
- Współpraca z lokalną społecznością na etapie diagnozy i wstępnych koncepcji projektowych, włączenie lokalnej społeczności w proces powstawania APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowania prawne

- Odległość budynku od granic działki i do innych budynków i budowli
- Sieć transportowa transportowej
- Wymogi ochrony przeciwpożarowej

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Zachowania wynikających z przepisów odległości dla zapewnienia jakości życia w zespołach architektonicznych (i budynkach)
- Kształtowanie systemów ulicznych zgodnych z zasadami hierarchii powiązań ulicznych, odpowiadających wytycznym warunków technicznych, uwzględniających stan własności
- Zapewnienie (minimalnie) możliwości dojazdu i miejsca do parkowania
- Zachowanie odległości zabudowy od pasów drogowych (ochrona przez uciążliwościami)
- Lokalizowanie budynków i obiektów zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowania prawne

- Ochrona sanitarna
- Występowanie wód powierzchniowych i ujęć wodnych,
- Ochrona pasa technicznego i pasa ochronnego
- Wymogi ochrony przeciwpożarowej

Sposób uwzględnienia w projektowaniu urbanistycznym

- Zachowania wynikających z przepisów odległości dla zapewnienia jakości życia w zespołach architektonicznych (i budynkach)
- Kształtowanie systemów ulicznych zgodnych z udostępnionymi mapami obrazującymi tereny zagrożenia powodzią, wyłączenie terenów spod zabudowy
- Ograniczenie zabudowy w otoczeniu strefy bezpośrednio ujęcia wody.
- Lokalizowanie budynków i obiektów zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego

projektowanie urbanistyczne w APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowanie (art. 13b)	Sposób uwzględnienia w APP: POG, MPZP,
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	POG - Wyznaczenie zasięgu stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę, ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczenie głównych i zbiorczych ciągów transportowych
Ustalenia polityki przestrzennej strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego	POG - Wyznaczenie granic stref planistycznych zgodnie z modelem funkcjonalno-przestrzennym gminy ujętym w strategii, wyznaczenie głównych i zbiorczych ciągów transportowych
Formy ochrony przyrody	POG - Ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji, wyznaczenie wysokiego wskaźnika pbc MPZP – wyznaczenie linii zabudowy, wyznaczenie obszarów z ograniczeniem zabudowy, ustalenie wskaźnika pbc

projektowanie urbanistyczne w APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym**Uwarunkowanie (art. 13b)**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszary gruntów zmeliorowanych

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Strefy ochronne ujęć wody

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Sposób uwzględnienia w APP

POG - Ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji, ograniczenie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy

MPZP – określanie odpowiednich funkcji terenów, zgodnych z istniejącym uwarunkowaniem, wprowadzanie linii zabudowy, wyznaczanie terenów z zakazem zabudowy, ograniczanie wskaźników dla zabudowy w przypadku dopuszczenia lokalizacji

projektowanie urbanistyczne w APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym**Uwarunkowanie (art. 13b)**

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Sposób uwzględnienia w APP

POG - Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, wprowadzenie strefy śródmiejskiej, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy

projektowanie urbanistyczne w APP

3.2. Uwzględnianie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w projektowaniu urbanistycznym

Uwarunkowanie (art. 13b)

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Tereny zamknięte, obszary ograniczonego użytkowania

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Sposób uwzględnienia w APP

POG - Wprowadzenie stref planistycznych odpowiednich do zasobu naturalnego, ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, wprowadzenie stref planistycznych z zakazem zabudowy

MPZP – określenie funkcji terenu zgodnej z zasobem lub ograniczeniem, określenie warunków ochrony terenu, określenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, ograniczenie możliwości zabudowy terenu, wdrożenie wytycznych z dokumentów rewitalizacyjnych, programów przekształceń, wymogów remediacji itd., wprowadzanie terenów

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Łasztowni i Wyspy Grodzkiej w Szczecinie

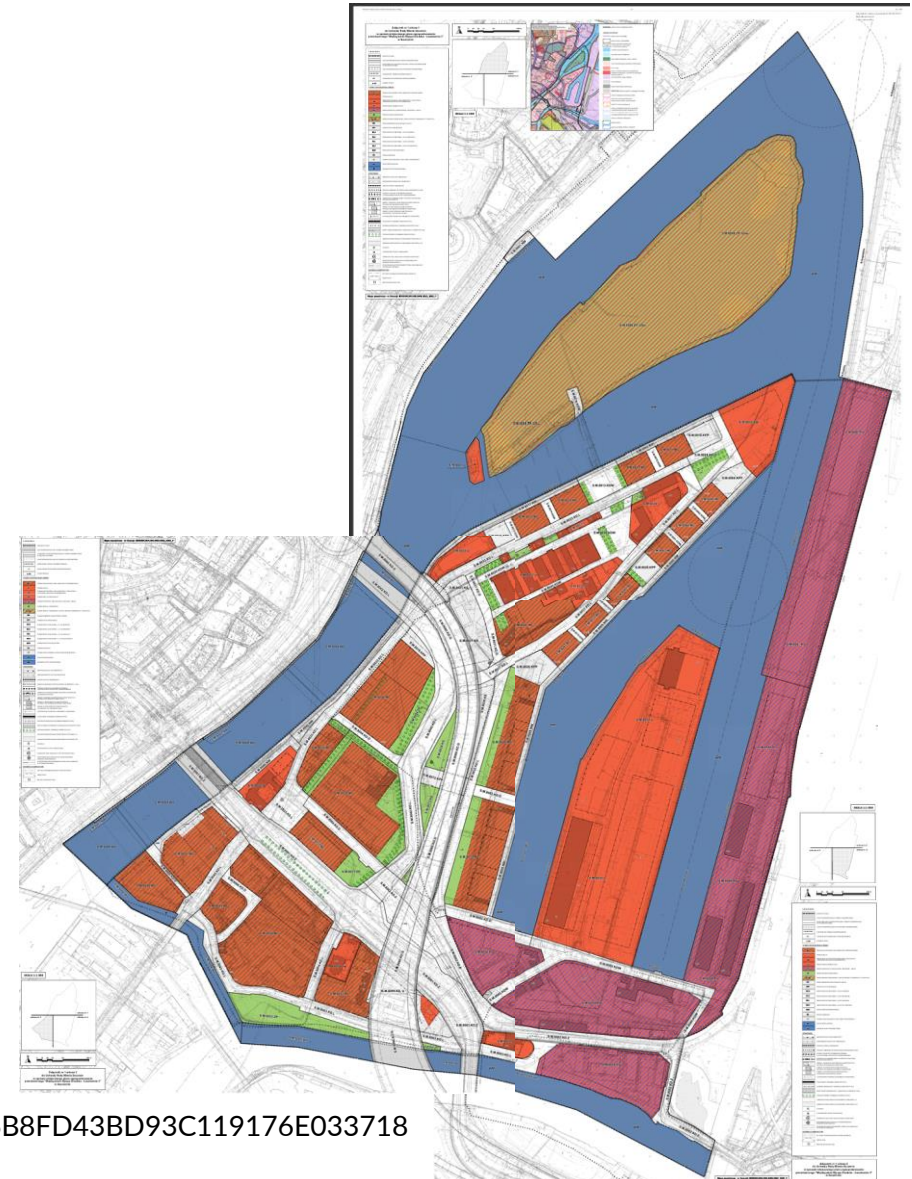
Szczecin, 174ha w centrum miasta, tereny poportowe:

- Kompleksowa reurbanizacja terenu z poszanowaniem tradycji miejsca i krajobrazu portowego
- Przeprowadzenie transformacji funkcjonalno – przestrzennej wysp Łasztowni i Wyspy Grodzkiej.

Wprowadzono między innymi:

- Zwiększono powierzchnię przestrzeni publicznych, bulwarów, placów, układów alejowych
- Zwiększono powierzchni terenów zieleni urządzonej, ogólnodostępnej
- Zmieniono układ zabudowy na Nabrzeżu Starówka na rzecz przestrzeni publicznych wokół Morskiego Centrum Nauki i centrum usługowo – kongresowego z ekspozycją dominant
- Wprowadzono linię tramwajową – most Kłodny – ul. Władysława IV i trzy inne przeprawy mostowe
- Zwolnienie z bilansu parkingowego dla obiektów zabytkowych
- Zwiększenie możliwości inwestycyjnych i rozwojowych istniejących struktur portowych

przykład



https://bip.um.szczecin.pl/chapter_131406.asp?soid=DF3C1966B8FD43BD93C119176E033718

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

Kompleksowa koncepcja urbanistyczno –
architektoniczna
2017 rok

Tryb konkursowy

- Dyskusja publiczna / ekspercka nad wizją rozwoju terenu
- Możliwość wizualizacji zmian obejmujących duże powierzchniowo obszary
- Modelowanie 3D
- Etapowanie inwestycji

<https://youtu.be/widi7Z5A2YU>



<http://www.mackow.pl/projects/lasztownia-nowe-serce-miasta/>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

Konkurs „Łasztownia. Nowe Serce Miasta”

przykład



Maćków Pracownia Projektowa

przykład



<http://www.mackow.pl/projects/lasztownia-nowe-serce-miasta/>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

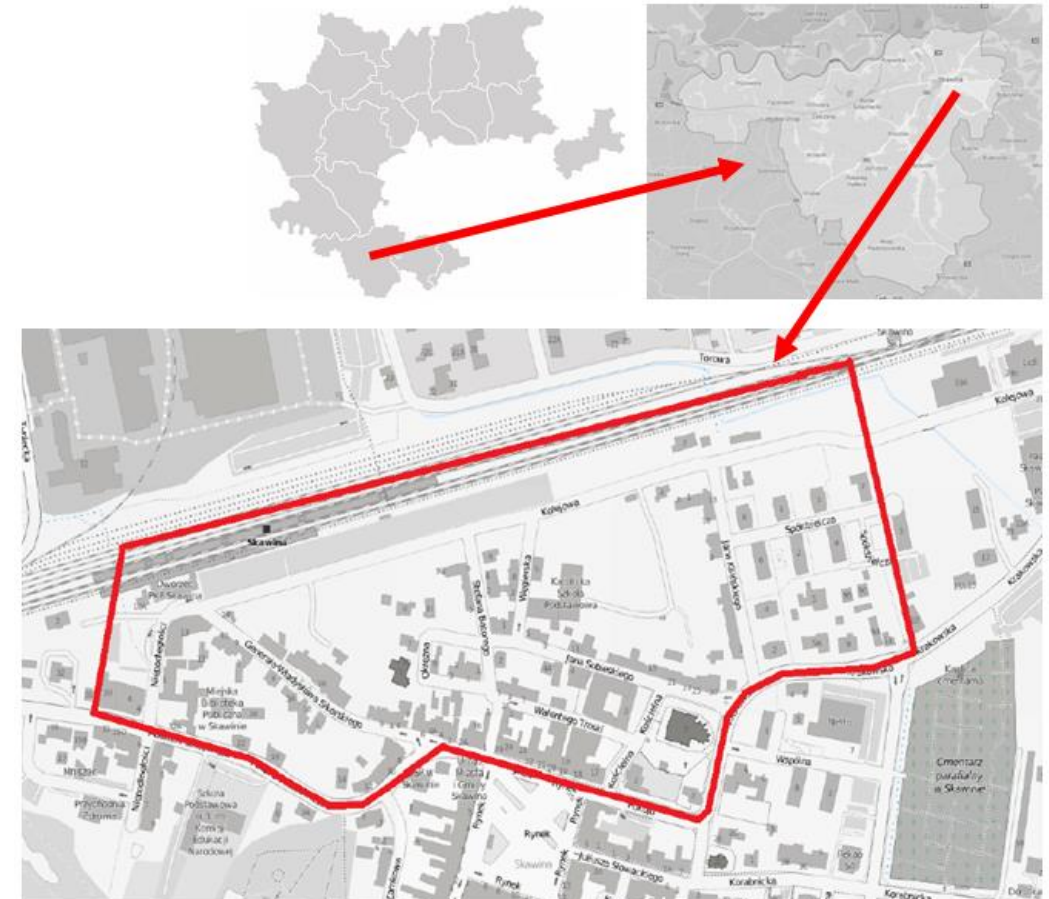
Skawina – centrum komunikacyjne z otoczeniem

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna Skawińskiego Centrum Komunikacyjnego wraz z otoczeniem obejmującym znaczną część historycznego układu miasta Skawina.

Wizję obszaru objętego Zintegrowanym Planem Działań określono jako „wielofunkcyjny i atrakcyjny z punktu widzenia mieszkańców i pasażerów, współtworzony przez nich kompaktowy obszar miasta stanowiący część nowego centrum oraz łącznik pomiędzy Rynkiem w Skawinie, a zintegrowanym węzłem przesiadkowy, oparty na następujących filarach: **ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ, WSPÓŁTWORZENIE, LOKALNA TOŻSAMOŚĆ**”

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

przykład



Powiat Kraków – Gmina Skawina – Teren Opracowania

Źródło: RIConnect, URBACT

<http://www.mackow.pl/projects/lasztownia-nowe-serce-miasta/>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

Skawina

- centrum komunikacyjne z otoczeniem
- Śródmiejski charakter tkanki miasta i zabudowy
- Pierzejowa forma zabudowy
- Skalarność podziałów kwartałów i granulację formy miasta
- Nadania ul. Kolejowej charakteru miejskiej alei
- Zielone wnętrza kwartałów
- Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych, pieszych i zieleni
- Zabudowa średniowysoka (4 kondygnacje)

KONCEPCJA PROGRAMOWO PRZESTRZENNA ZESTAWIENIE CAŁOŚCIOWE



przykład

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie dużych obszarowo jednostek

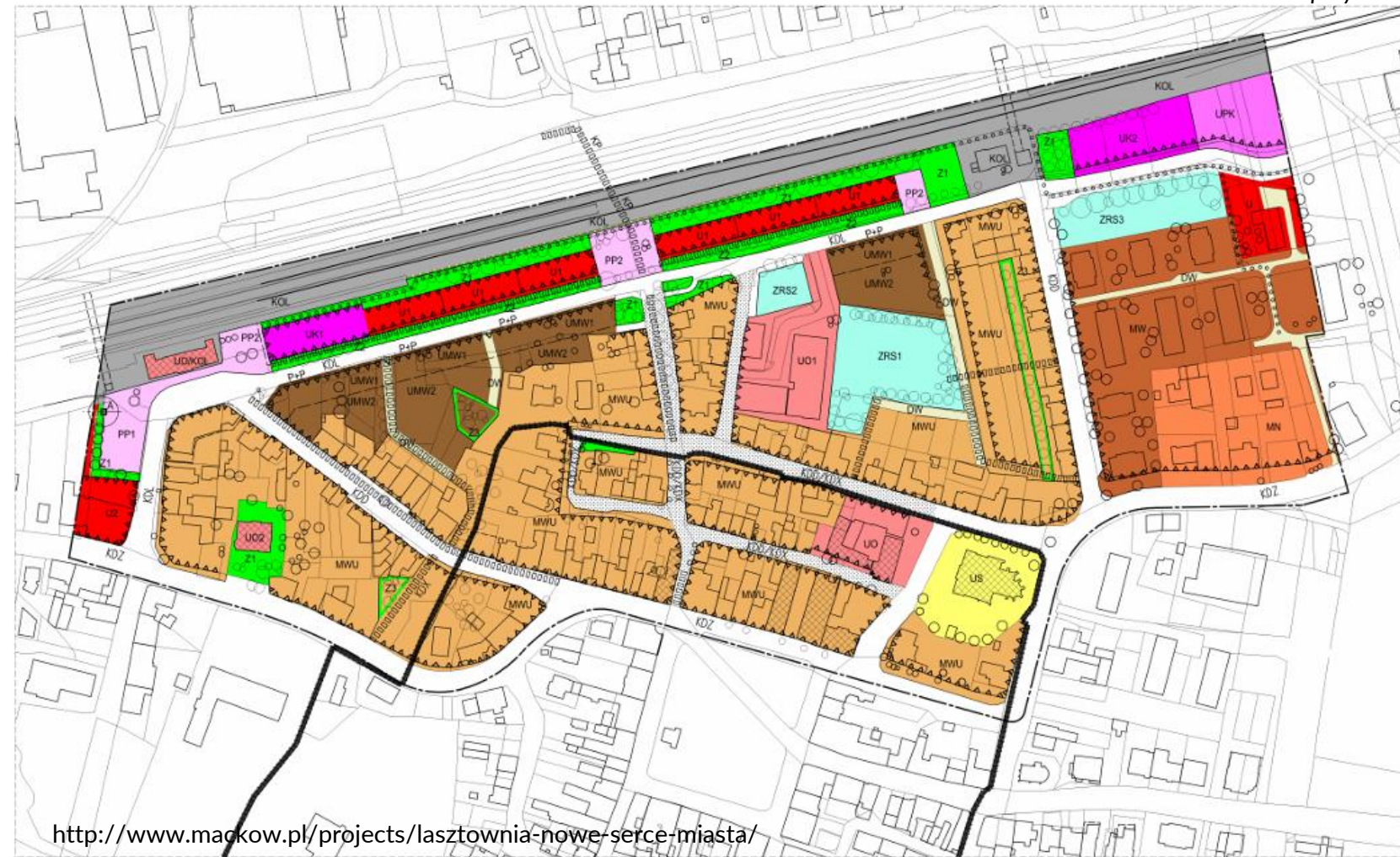
Skawina
- centrum komunikacyjne z otoczeniem

Propozycja układu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie koncepcji

LEGENDA:

	GRANICA TERENU OPRACOWANIA
	GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO SKAWINY- WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY Z MOŻLIWOŚCIĄ NADWIESZENIA POWYŻEJ PARTERU
	CIĄG PIESZY PIESZO-JEZDNY
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	ZIELONE EKRANY AKUSTYCZNE/ WIZUALNE
	AKCENTY DOMINANTA URBANISTYCZNA WIEŻA ZEGAROWA/ INFORMACYJNA w pobliżu Dworca PKP
	P+P PIERZEJA Z PODCIENIAM
	KP KŁADKA PIESZAJ PIESZO-ROWEROWA
	UMW
	MWU
	MW
	MN
	U
	UK
	UPK
	UO
	US
	Z1
	Z2
	Z3
	ZRS
	KOL
	PP
	ZB
	DW
	SU
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

WYTYCZNE DO MPZP – część graficzna



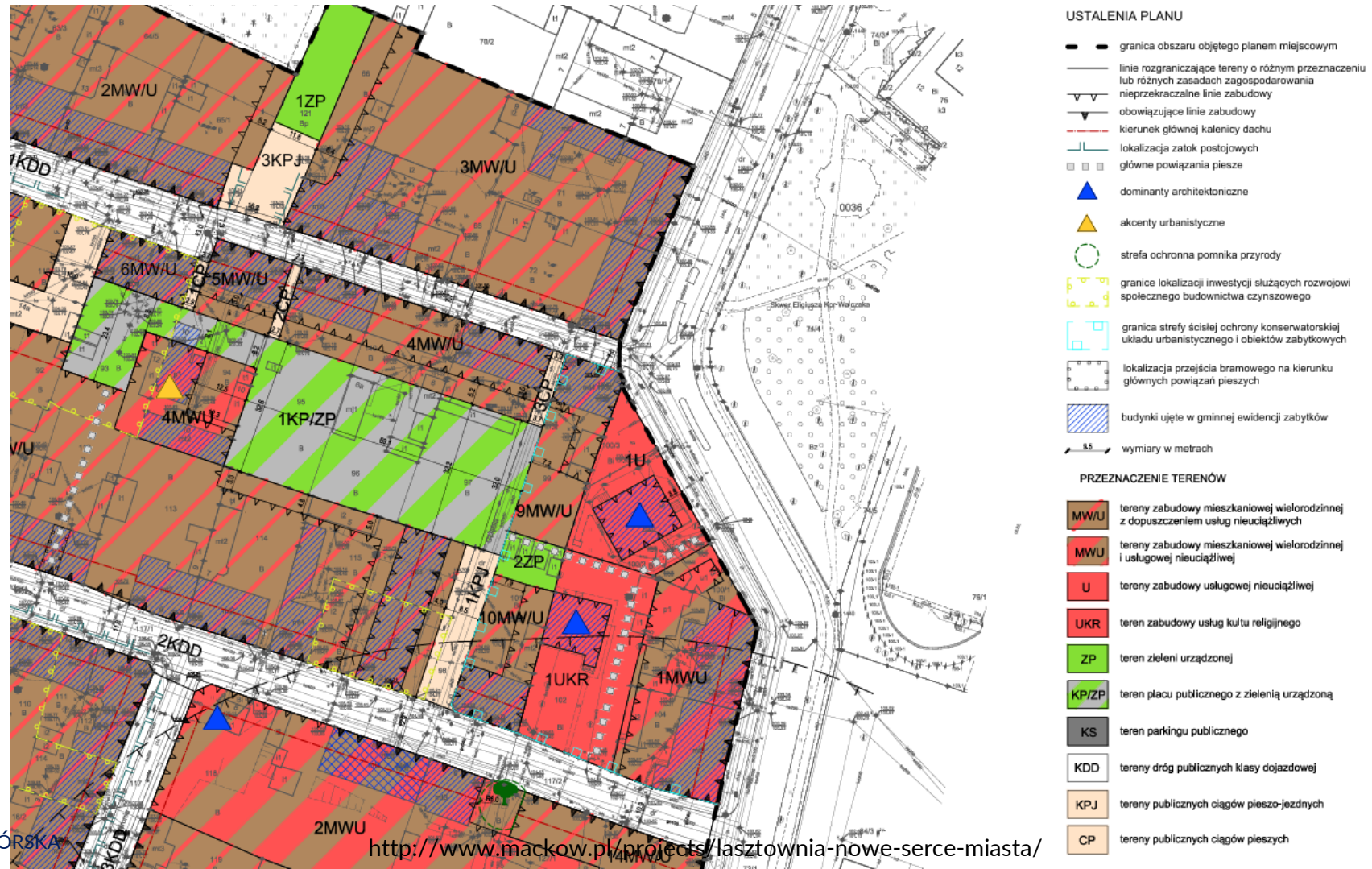
przykład

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

przykład



Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

przykład

Miejscowy plan zagospodarowania rewitalizacji „Jabłkowskiego – Pogórze” w Kaliszu, 2021 rok

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 6) lokalizacja zatok postojowych;
- 7) główne powiązania piesze;
- 8) dominanty architektoniczne;
- 9) akcenty urbanistyczne;
- 10) strefa ochronna pomnika przyrody;
- 11) granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;
- 12) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych;
- 13) lokalizacja przejścia bramowego na kierunku głównych powiązań pieszych;
- 14) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) wymiary w metrach;
- 16) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

przykład

Miejscowy plan zagospodarowania rewitalizacji „Jabłkowskiego – Pogórze” w Kaliszu, 2021 rok

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami architektonicznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;
- 3) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć budynek lub detal architektoniczny wyróżniający się w zabudowie miejskiej poprzez swoje położenie, ekspozycję i indywidualne cechy architektoniczne;
- 11) systemie barw NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;

3.3.

Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

przykład

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w obszarze rewitalizacji miasta Kalisza oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze rewitalizacji ustala się:

1) w zakresie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą:

2) w zakresie charakterystycznych cech elewacji budynków:

a) kolorystyka ścian tynkowanych – barwy o niskim nasyceniu odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 20% ich powierzchni,

b) stolarka okienna i drzwiowa:

- kolorystyka stolarki okiennej – biała, ecru (biały z żółtawym odcieniem) lub jasnoszara z dopuszczeniem stosowania innych kolorów w lokalach użytkowych lokalizowanych w poziomie parteru, pod warunkiem zastosowania jednolitej kolorystyki w obrębie parteru budynku oraz w kolorze zharmonizowanym z kolorystyką pozostałej części elewacji, przy czym w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę dla danego obiektu,

- kolorystyka stolarki drzwiowej zharmonizowana z kolorystyką elewacji, natomiast w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę danego obiektu,

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

przykład

Miejscowy plan zagospodarowania rewitalizacji „Jabłkowskiego – Pogórze” w Kaliszu, 2021 rok

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 3) ustala się ochronę i wyeksponowanie kompozycji urbanistycznej poprzez:
- a) nakaz utrzymania i kontynuacji formy zabudowy pierzejowej na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U i 1MWU, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
 - b) nakaz zachowania i utrzymania dominant architektonicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1UKR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz realizacji nowego budynku funkcji podstawowej na terenach oznaczonych symbolami 2MWU i 3MWU w formie obiektu stanowiącej dominantę architektoniczną,
 - d) nakaz zachowania i utrzymania istniejącego komina stanowiącego akcent urbanistyczny, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4MWU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nakaz realizacji zgodnie z rysunkiem planu akcentu urbanistycznego na terenie oznaczonym symbolem 1KDD nawiązującego do dziedzictwa kulturowego obszaru objętego planem;

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie szczegółowych wytycznych kompozycyjno - estetycznych

UPROSZCZONY MODEL - WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIOWO-ZACHODNIM



UPROSZCZONY MODEL - WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIOWO-WSCHODNIM



WIDOK NA ULICĘ JABŁKOWSKIEGO



przykład

WIDOK ELEWACJI NA ULICY JABŁKOWSKIEGO



Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Wroniej w mieście Gdańsku 2018 rok

Gdańsk ul. Wronia

Historyczna ulica w tkance śródmiejskiej.

Przyczyny i cel przystąpienia do sporządzenia
mpzp:

- Ochrona pozostałych elementów dziedzictwa kulturowego wobec pogarszającego się stanu historycznych budynków
- Utrzymanie charakteru zabudowy
- Określenie zasad dla wprowadzenia nowej zabudowy.

przykład

Ustalenia obowiązującego MPZP

MPZP nr [0817] - Aniołki rejon ul. Kopernika i Orzeszkowej w mieście Gdańsku z 2005 r.



PARAMETRY:

- pow. zabudowy - 40%,
- pow. biol. czynna – 30%,
- intensywność – 0,8,
- max. wys. – 12m

FORMY ZABUDOWY:

- zabudowa wolnostojąca o maksymalnej powierzchni zabudowy poszczególnych budynków – 300 m² i maksymalnej długości budynku – 20 m,
- zabudowa bliźniacza o maksymalnej powierzchni zabudowy poszczególnych budynków – 200 m² i maksymalnej długości budynku – 15 m,



www.brg.gda.pl

<https://brg.gda.pl>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Wroniej w mieście Gdańsku

Gdańsk ul. Wronia

Historyczna ulica w tkance śródmiejskiej.

Historyczna tkanka, która uległa degradacji technicznej, pożarom w latach 2005-2016
Jak widać w ciągu 10 lat niemal całkowita utrata wartości historycznych, „ducha miejsca”, charakterystycznej zabudowy dla tego rejonu miasta.

przykład

AKTUALIZACJA GEZ

Wyburzone budynki po złożeniu wniosku do PWKZ zostały usunięte z GEZ



WYBURZENIA:

- 2005 – WRONIA 16 (INFORMACJA PINB O POŻARZE),
- 2006 – WRONIA 7,
- 2007 – WRONIA 5,
- 2011 – WRONIA 10,
- 2012 – WRONIA 12,
- 2016 – WRONIA 11,

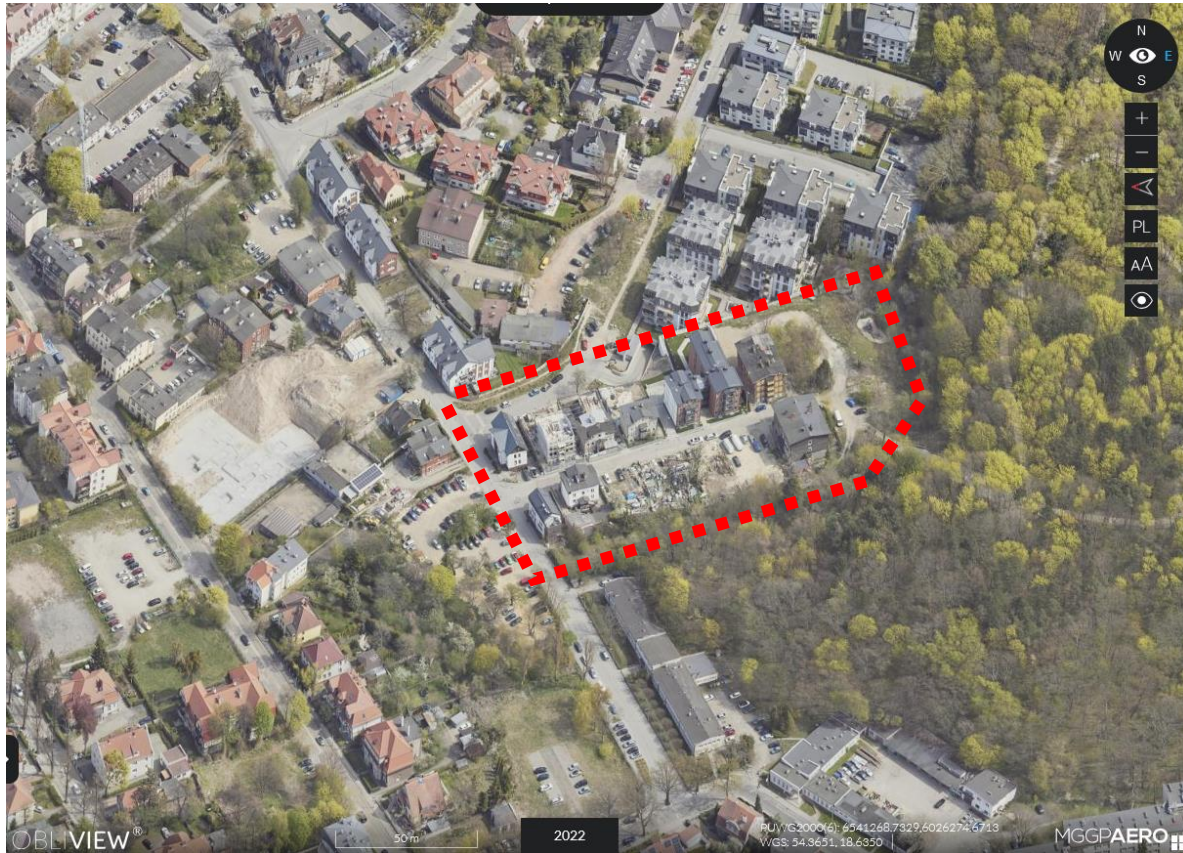


www.brg.gda.pl

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

przykład



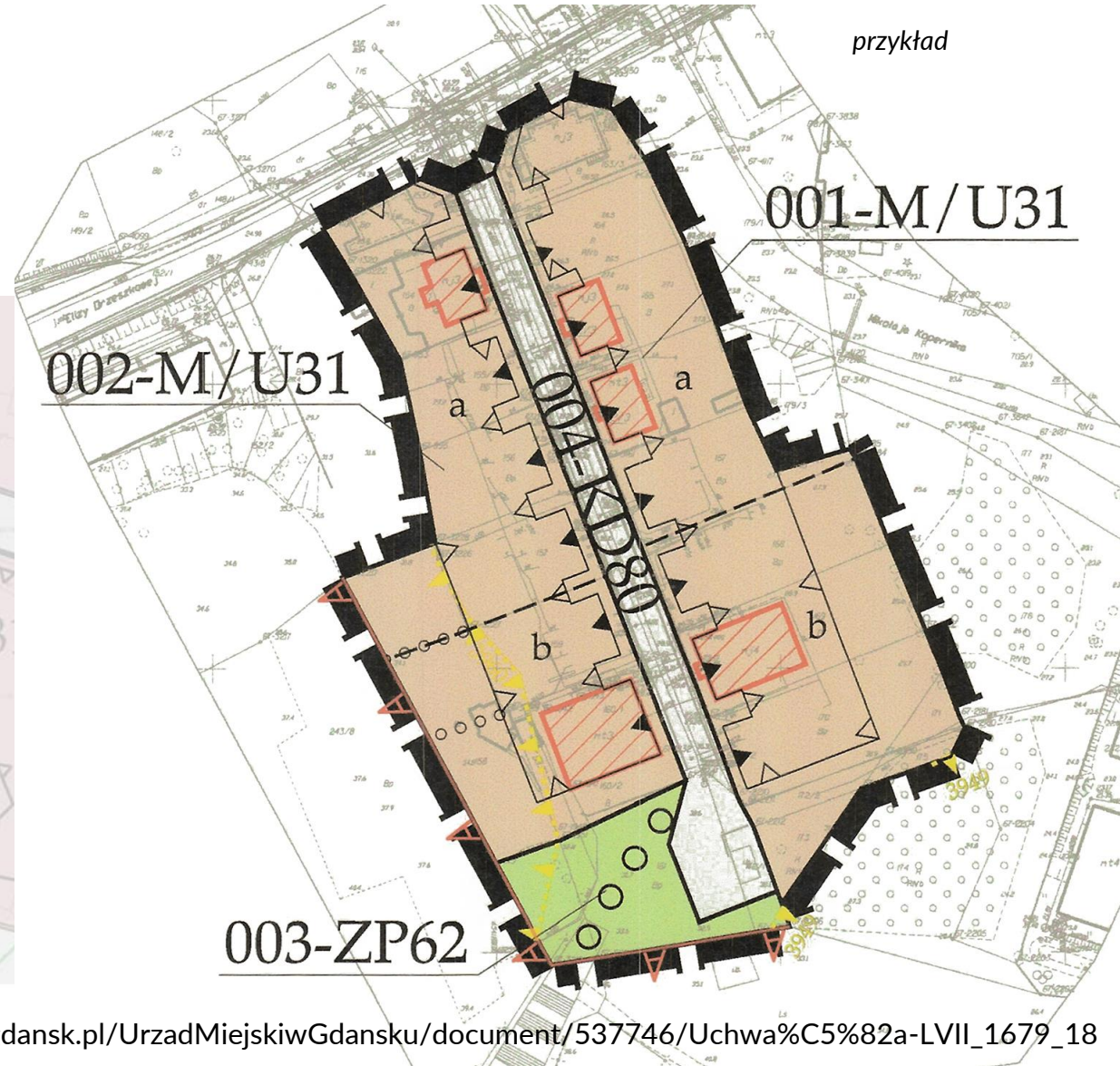
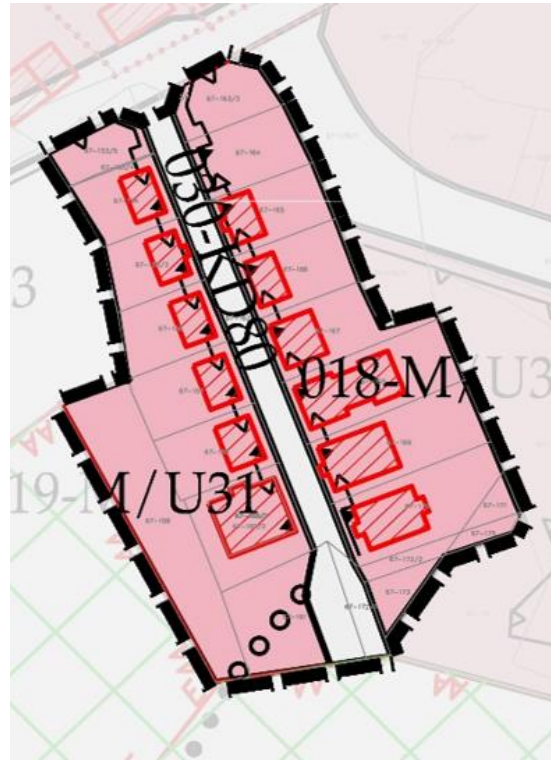
<https://obliview.brg.gda.pl/#>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

Wykonano:

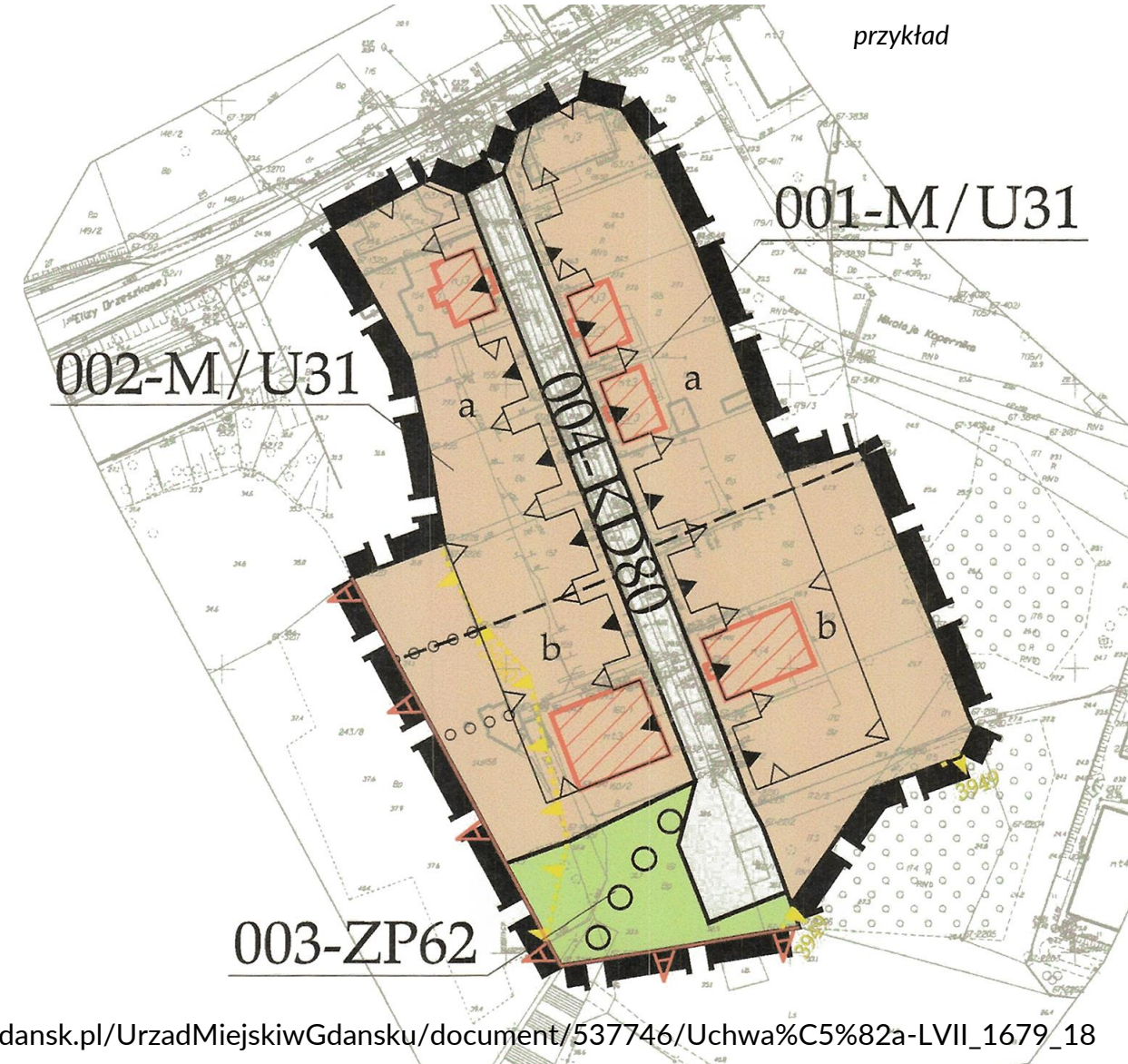
- Szczegółowe analizy cech zabudowy, rozwiązań materiałowych
- Dodano elementy obligatoryjne w planie uszczegóławiające formę układu pierzei,
- Ustalono szczegółowe wytyczne dla kształtowania architektury w tym dopuszczenia i ograniczenia dla materiałów budowlanych.



Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Aniołki – rejon ulicy Wronej w mieście Gdańsku



Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

przykład

Szczegółowość zapisów ujętych w mpzp!

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące - wyznaczone w liniach frontowej elewacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Wroniej (004 - KD80), jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz pkt 9 lit. a tiret trzecie,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 25 %,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 30 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,2),
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 2,5 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,4);
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze: minimalna: 10 m, maksymalna: 12 m,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu, dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze: minimalna: 10 m, maksymalna: 13 m,
 - dla łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:
 - 110 m² - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze ,
 - 30 m² - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:
 - 210 m² - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych , o których mowa w pkt 9 lit. b, tiret pierwsze,
 - 30 m² - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. b, tiret drugie,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

przykład

Szczegółowość zapisów ujętych w mpzp

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, wraz z budynkami w obszarze „a” terenu 002 M/U31, tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, wraz z budynkami w obszarze „b” terenu 002 M/U31, tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) kolorystyka dachu: odcienie koloru szarego, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) kolorystyka elewacji: kolorystyka oraz materiał w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” , jak na rysunku planu, dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze: cegła i drewno;
- 6) kompozycja elewacji: rysunek elewacji nawiązujący do historycznej szachulcowej konstrukcji budynków, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dla łączników, o których mowa w ust. 7 pkt 9 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: dach i ściany każdej kondygnacji transparentne w co najmniej 70%;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury).

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Uzupełnianie zabudowy w kontekście otoczenia

przykład



Orientacyjny widok zabudowy
wg założeń mpzp



Orientacyjny widok
zabudowy
zrealizowanej
wg mpzp



przykład



Materiały promocyjne
<https://silencio.pl/>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie struktur ruralistycznych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały (z 30 grudnia 2003 roku)

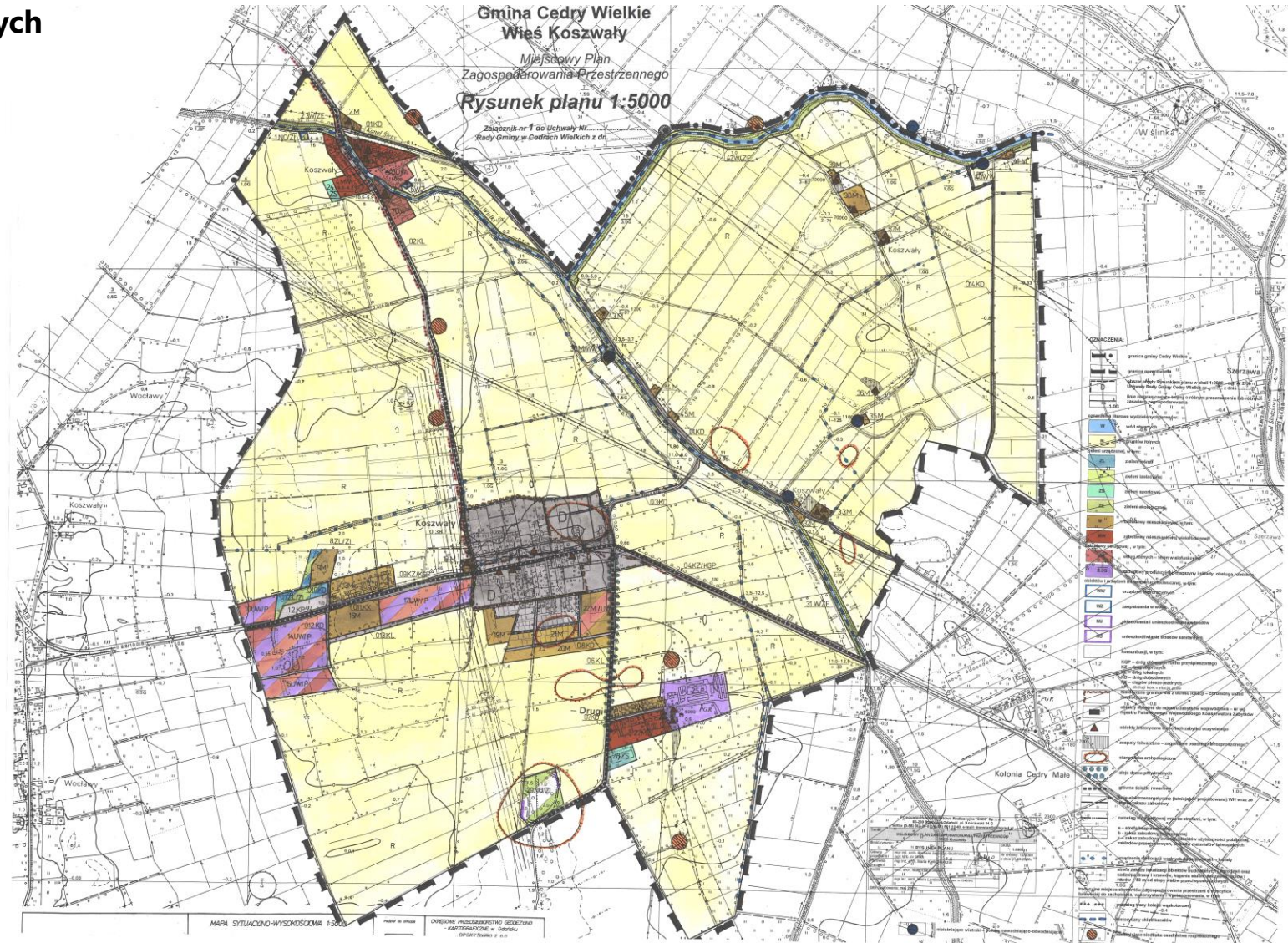
Cedry Wielkie

Obręb wiejski na Żuławach Gdańskich

- Ochrona gruntów rolnych najwyższej klasy
- Utrzymanie charakteru zabudowy
- Dopuszczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w układzie zwartej wsi, umożliwiające zachowanie ruralistycznego charakteru miejscowości (wobec rosnącej presji suburbanizacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji)

Plan dla obrębu w skali 1:5000

przykład



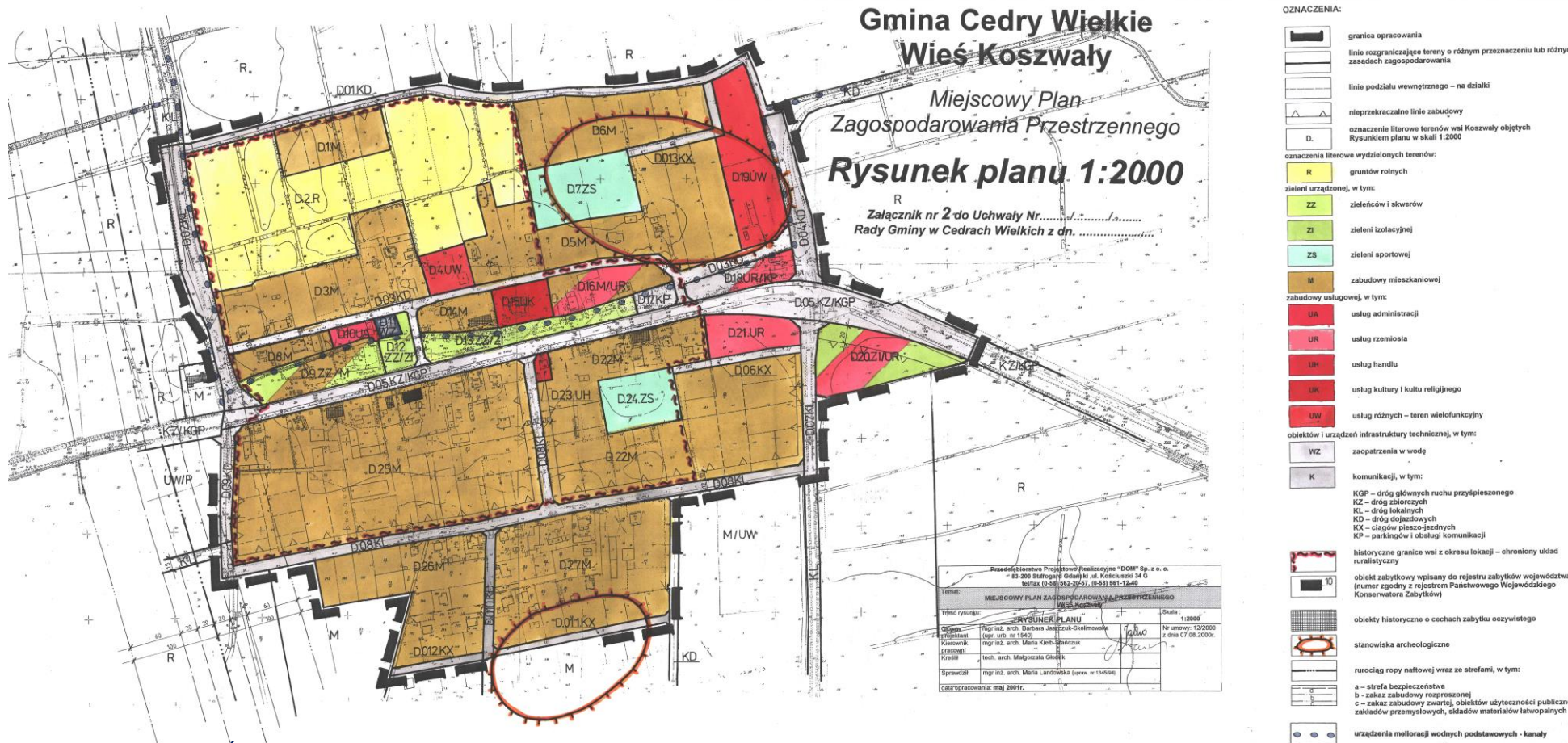
Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie struktur ruralistycznych

przykład

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały



Dla wsi plan w skali 1:2000

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały

Cedry Wielkie

Obwód wiejski na Żuławach Gdańskich

- Ustalenia szczegółowe zawierają zasady kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania działek
- Załączniki mają charakter informacyjny, stanowią wyjaśnienie za pomocą schematów graficznych ustaleń tekstowych określonych w uchwale przy czym w kartach terenu zasady te są opisane jako „stanowiące”

7. Załączniki nr 3 i 4a, 4b do Uchwały mają charakter informacyjny, stanowią wyjaśnienie za pomocą schematów graficznych ustaleń tekstowych określonych w § 4 i § 5 (załączniki nr 3 – zasady kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania działki) oraz § 7 (załączniki nr 4a i 4b),

SCHEMAT 1 ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

BUDYNEK GŁÓWNY NA DZIAŁCE (mieszkalno-usługowy)

TYP „A”
TYP „B”
TYP „C”
TYP „D”

BUDYNKI TOWARZYSZĄCE*

TYP INWENTARSKI
TYP POMOCNICZY

Przebiegi zabudowy w przekształconym obszarze planu parceli

TYP ZABUDOWY	A	B	C	D
Maksymalna szerokość bryły działki	80 m	35 m	25 m	20 m
Plan budynka [m]	a = 12,14 m b = 15,13 m	a = 11,12 m b = 15,13 m	a = 8,11 m b = 14,17 m	a = 8,10 m b = 13,15 m
Maksymalna wysokość budynku [m]	10 + 13 m	9 + 10 m	7 + 9 m	6,5 - 8,5 m
Kąt nachylenia połaci dachowej	40° - 50°	40° - 50°	40° - 50°	40° - 50°
Wysokość garażu	+ 1,00 m	+ 1,00 m	+ 0,90 m	+ 0,80 m

Możliwość zastosowania elementów budynku (§5 pkt 7 pkt 7):

TYP ZABUDOWY	A	B	C	D
Detal architektoniczny	+	+	+	+
Wyświetlacz	+	+	+	+
Gazek Wentylacji	+	+	+	+

Propozycja zabudowy towarzyszącej (§5 pkt 3 pkt 2):

TYP ZABUDOWY	inwentarski	pomocniczy
Plan budynka [m]	a = 11,15 m b = 2,3-3,0 m	a = max 11 m b = 1,4-2,2 m
Maksymalna wysokość budynku [m]	11 m	8 m
Kąt nachylenia połaci dachowej [°]	12° - 45°	12° - 45°

OZNACZENIA:

 budynki główne na działce (mieszkalny, usługowy)
 budynki towarzyszące*
 nieprzekraczalna* kolegiatorska* linia zabudowy
 *wpisana w planie w znaczeniu określonym w § 2.

SCHEMAT 2 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

przykład

typ A
min szerokość frontu a = 80m
min powierzchnia działki 9000m²

typ B
min szerokość frontu a = 35m
min powierzchnia działki 1900m²

typ C
min szerokość frontu a = 25m
min powierzchnia działki 1000m²

typ D
min szerokość frontu a = 20m
min powierzchnia działki 600m²

Przebiegi zabudowy w przekształconym obszarze planu parceli

TYP ZABUDOWY	A	B	C	D
Maksymalna szerokość bryły działki	80 m	35 m	25 m	20 m
Plan budynka [m]	a = 12,14 m b = 15,13 m	a = 11,12 m b = 15,13 m	a = 8,11 m b = 14,17 m	a = 8,10 m b = 13,15 m
Maksymalna wysokość budynku [m]	10 + 13 m	9 + 10 m	7 + 9 m	6,5 - 8,5 m
Kąt nachylenia połaci dachowej	40° - 50°	40° - 50°	40° - 50°	40° - 50°
Wysokość garażu	+ 1,00 m	+ 1,00 m	+ 0,90 m	+ 0,80 m

Możliwość zastosowania elementów budynku (§5 pkt 7 pkt 7):

TYP ZABUDOWY	A	B	C	D
Detal architektoniczny	+	+	+	+
Wyświetlacz	+	+	+	+
Gazek Wentylacji	+	+	+	+

Propozycja zabudowy towarzyszącej (§5 pkt 3 pkt 2):

TYP ZABUDOWY	inwentarski	pomocniczy
Plan budynka [m]	a = 11,15 m b = 2,3-3,0 m	a = max 11 m b = 1,4-2,2 m
Maksymalna wysokość budynku [m]	11 m	8 m
Kąt nachylenia połaci dachowej [°]	12° - 45°	12° - 45°

OZNACZENIA:

 budynki główne na działce (mieszkalny, usługowy)
 budynki towarzyszące*
 nieprzekraczalna* kolegiatorska* linia zabudowy
 *wpisana w planie w znaczeniu określonym w § 2.

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie struktur ruralistycznych

przykład

przykład



3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy:
 - od dróg wg przepisów szczególnych, jak dla terenu poza obszarem zabudowanym,
 - od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m
 - od rowów melioracyjnych – 3m
- b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- c. nieprzekraczalna linia zabudowy* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 7 (teren 09.KZ/KGP)
- d. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- e. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- f. ustala się, w zależności od wielkości działki cztery typy działek:
 - A – min powierzchnia 9600m²
 - B – min powierzchnia 1800m²
 - C – min powierzchnia 1000m²
 - D – min powierzchnia 600m²
 - proporcje wielkości działki przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie struktur ruralistycznych

przykład

- g. dla typu działki C i D ustala się następującą zasadę lokalizacji zabudowy na działce: budynek główny lokalizować od strony wjazdu na działkę, zabudowę towarzyszącą lokalizować za budynkiem głównym - przykładowe rozmieszczenie budynków na działce, położenie względem siebie w poszczególnych typach działek przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- h. ustala się wymóg lokalizacji na działce min. dwóch lub trzech budynków (za wyjątkiem typu D) - w zależności od typu działki (przykładowe rozmieszczenie zabudowy przedstawia schemat 2 - zał. nr 3 do Uchwały):
- typ A - min 3 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej,
 - typ B i C - min 2 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej (za wyjątkiem typu B omówionego poniżej);
 - dla typu B dopuszcza się łączenie budynku głównego z zabudową towarzyszącą, przy zachowaniu następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenica prostopadle do frontu, wspólna oś kalenic, wysokość zabudowy towarzyszącej min 1,3x wys. bud głównego, stosunek ścian podłużnych budynków głównego i towarzyszących $a:b = 2-3x$, gdzie $a =$ dł. bud. głównego (patrz schemat 2 – typ B2 – zał. nr 3 do niniejszej Uchwały)
- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dla nowych terenów dotychczas niezabudowanych dopuszcza się dalszy podział na działki przy zachowaniu następujących zasad:
- podział prostopadle do drogi, z której ustalono dojazd do terenu
 - minimalna szerokość frontu działki w zależności od typu zabudowy wynosi: A - 80m., B - 35m., C - 25m., D - 20m.
 - kształt działki prostokątny - stosunek boków a : min $1,5a$ (gdzie $a =$ szerokość frontu)
 - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 (zał. nr 3 do Uchwały)

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3.

Kształtowanie struktur ruralistycznych

przykład

Cedry Wielkie

Obręb wiejski na Żuławach Gdańskich

- Utrzymanie zabudowy w formie zwartej
- Ograniczenie zabudowy terenów rolniczych



<https://cedrywielkie.e-mapa.net/>

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

przykład

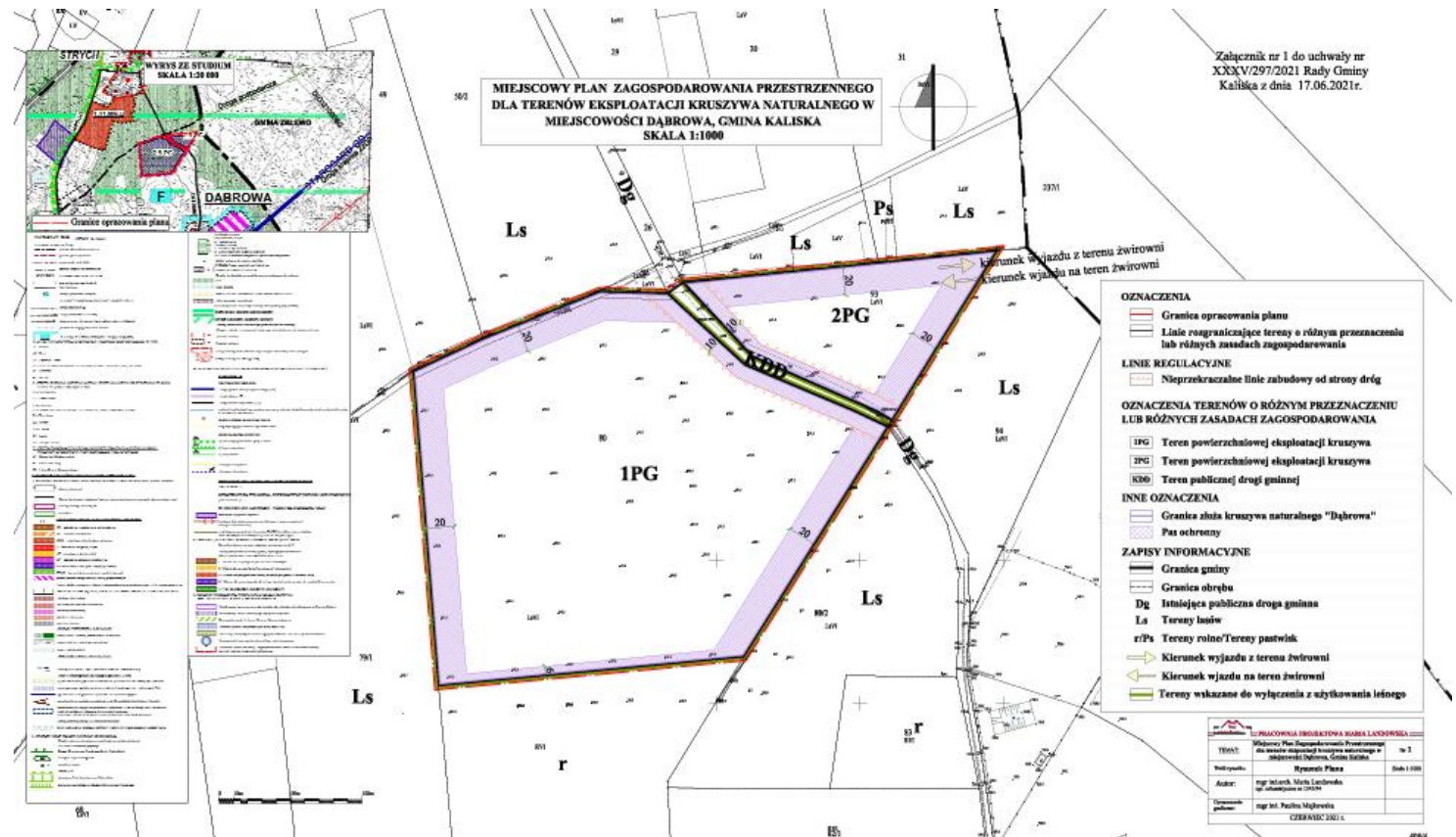
Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego w miejscowości Dąbrowa
(plan z 2021 roku)

Ograniczony kontakt z potencjalnym inwestorem złoża kruszywa

Obawy mieszkańców okolicy potencjalnej kopalni związane z degradacją krajobrazu i obsługi transportowej terenu

<http://kaliska.pl/konsultacje-spoeczne>

<http://kaliska.pl/spotkanie-otwarte-na-temat-zwirowni-w-dabrowie>



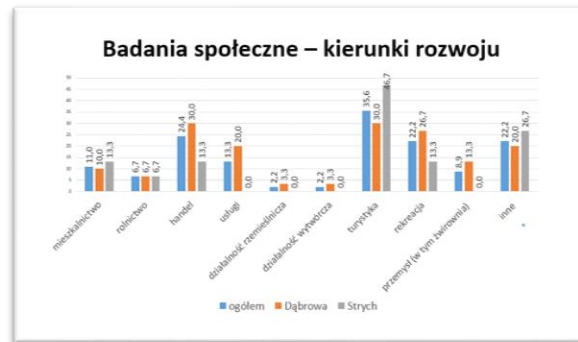
Uchwała nr XXXV/297/2021 Rady Gminy Kaliska z dnia 17 czerwca 2021 – w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego w miejscowości Dąbrowa, gmina Kaliska

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

Wykorzystanie narzędzi pozwalających na rozszerzenie konsultacji społecznych wobec kontrowersyjnego dla mieszkańców przedmiotu planu:

1. **Badania ankietowe**, zakończone raportem publikowanym na stronie gminy



<http://kaliska.pl/badanie-ankietowe-w-sprawie-projektu-miejscowego-planu-dla-terenow-zwirowni>

przykład



Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

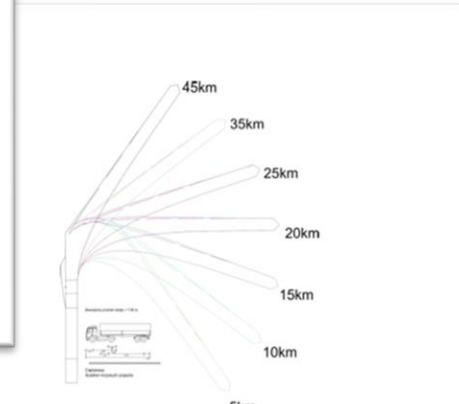
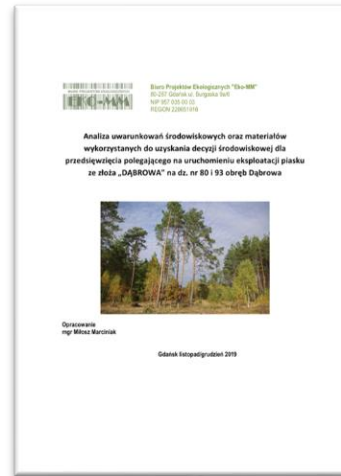
Wykorzystanie narzędzi pozwalających na rozszerzenie konsultacji społecznych wobec kontrowersyjnego dla mieszkańców przedmiotu planu:

2. Zlecenie dodatkowej ekspertyzy (koreferat do Prognozy oddziaływania na środowisko)

Analiza uwarunkowań środowiskowych oraz materiałów wykorzystanych do uzyskania decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia polegającego na uruchomieniu eksploatacji piasku ze złoża "DĄBROWA" na dz. nr 80 i 93 obręb Dąbrowa.

<http://kaliska.pl/konsultacje-spoeczne>

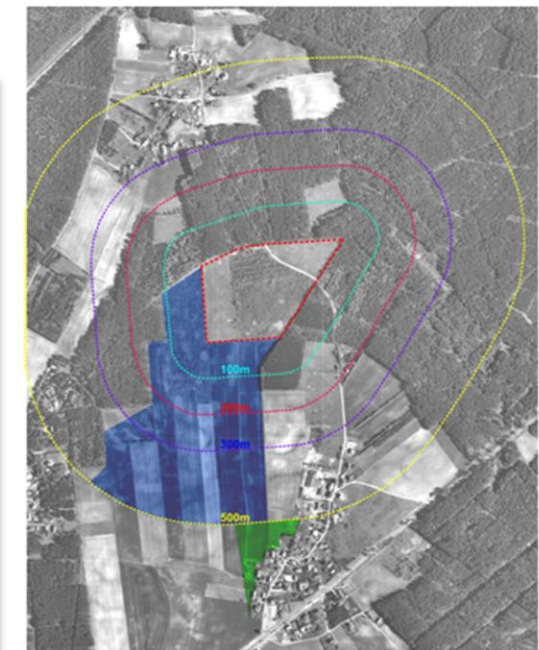
przykład



Rys. 33. Szablony minimalnej trajektorii najazdu dla drogi o dopuszczalnej prędkości do 50km/h pojazdu ciężarowego do 50 ton



Rys. 34. Analiza minimalnej trajektorii najazdu dla drogi o dopuszczalnej prędkości do 50km/h pojazdu ciężarowego do 30 ton, prawdopodobieństwo uzyskania przejeźdnosci dotyczy prędkości 5km/h, która łączy w sobie hamowanie przed zakrętem i przyspieszenie po jego pokonaniu, efektem może być dodatkowy zakres uciążliwości nieujętych ww. analizowanych modelach dot. hałasu i powietrza



.37. Zestawienie strefy I-IV widoczności wraz z obszarem ich występowania oraz układem barier widokowych – niebieski kolor pole otwartej ekspozycji

Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

Zakończenie konsultacji –
rekommendacje do ujęcia w planie

wraz z publikacją na stronie gminy

przykład

Zestawienie wniosków, pomysłów, opinii zgłoszonych w trakcie spotkania otwartego (konsultacyjnego) w formie wideokonferencji w dniu 27.10.2020r.

W trakcie spotkania dyskutowano nad następującymi zagadnieniami:

1. Przedmiot konsultacji społecznych i MPZP:
 - a) granice sporządzania MPZP – teren nie obejmuje pełnego przebiegu drogi alternatywnej, wobec przejazdu przez Dąbrowę i Strych,
 - b) ograniczona możliwość wariantowych przebiegów drogi,
 - c) kwestionowanie wiarygodności gwarancji inwestora co do przebiegu drogi,
 - d) pas ochronny ustalony w projekcie miejscowego planu – brak doprecyzowanie definicji, formy, odległości od granic MPZP,
 - e) MPZP a zapisy koncesji.
2. Zabezpieczanie interesu i bezpieczeństwa mieszkańców Dąbrowy i Strycha:
 - a) ewentualne zanieczyszczenia wynikające z pracy maszyn na terenie samego wyrobiska,
 - b) zagrożenie rozszerzeniem wyrobiska poza granice aktualnego projektu MPZP,
 - c) ewentualne pyły z użytkowania drogi – uciążliwość dla użytkowników a normy,
 - d) utwardzenie drogi Dąbrowa - Strych, aby ograniczyć emisję pyłu – wykonawca, inwestor, utrzymanie i sprzątanie,
 - e) udział mieszkańców w dalszej procedurze planistycznej – składanie uwag nie tylko do projektu MPZP, ale także do prognozy oddziaływania na środowisko,
3. Zagadnienia niezwiązane bezpośrednio z przedmiotem MPZP:
 - a) brak udziału inwestora w procesie konsultacji społecznych,
 - b) ujawnienie umowy inwestora dot. drogi poza miejscowością,
 - c) brak konsultacji planu z Lasami Państwowymi,
 - d) dłuższy czas na dyskusję w trakcie dyskusji publicznej w listopadzie,
 - e) zaproszenie inwestora na dyskusję publiczną w listopadzie,
 - f) wsparcie techniczne dla mieszkańców dot. udziału w dyskusji publicznej.

<http://kaliska.pl/konsultacje-spooleczne>

W O J T
Sławomir Janicki

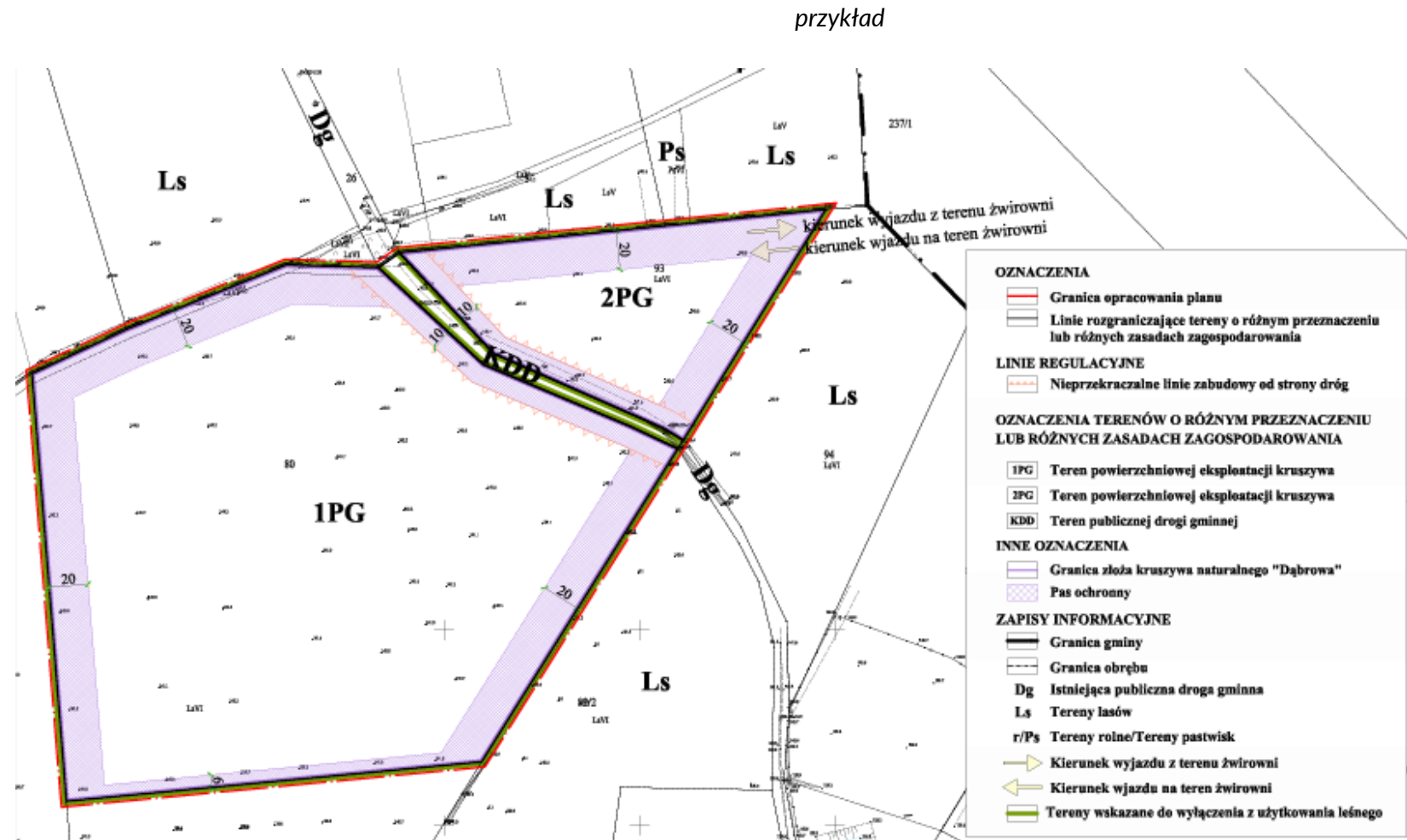
Analiza przykładów ustaleń APP

3.3. Kształtowanie struktur ruralistycznych

W przyjętym planie:

- Doprecyzowano ustalenia dla pasa ochronnego
- Wskazano (informacyjnie) kierunek obsługi transportowej zwirowni - droga jest publiczna, mpzp nie stanowi narzędzi ograniczenia korzystania z drogi publicznej

<http://kaliska.pl>



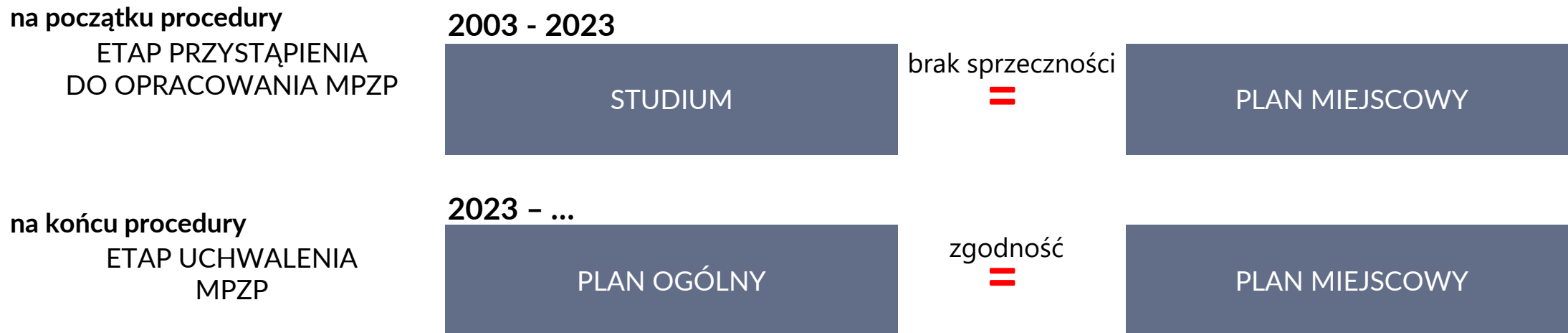


Część IV

Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Zagadnienia formalne

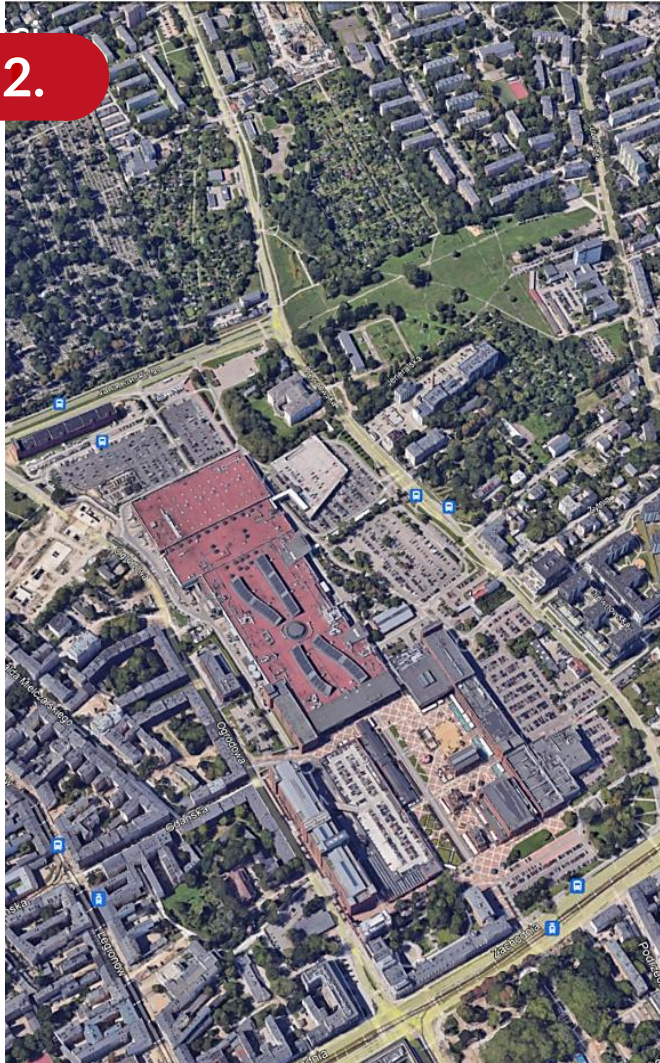
4.1. zagadnienia formalne



RÓWNOLEGŁA ZMIANA PLANU OGÓLNEGO I PLANU MIEJSCOWEGO - MPZP

Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzony w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W takim przypadku uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie terminu wydania przez Wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

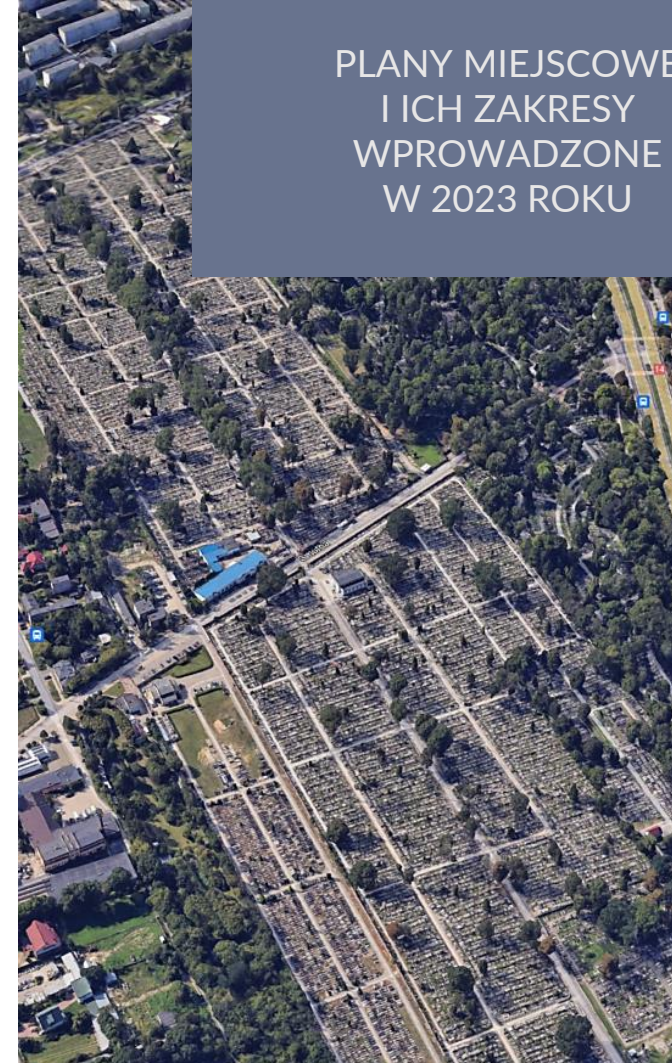
4.2.



1 obiekty handlu wielkopowierzchniowego (zakres obszaru objętego planem miejscowym)



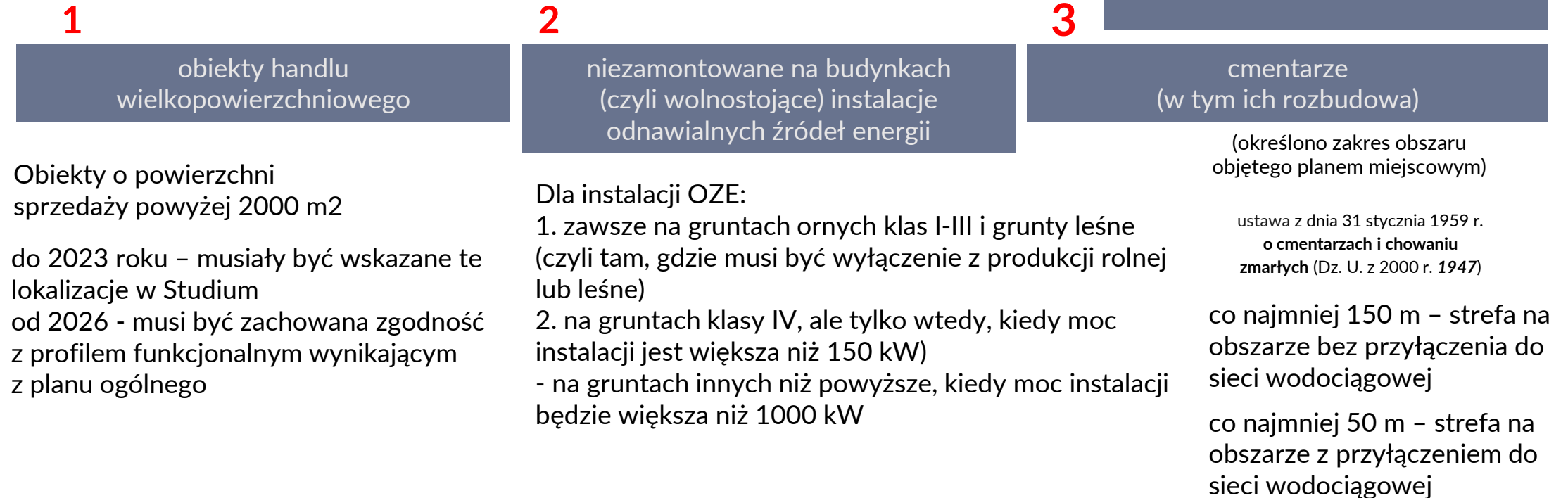
2 niezamontowane na budynkach (czyli wolnostojące) instalacje odnawialnych źródeł energii



3 cmentarze (zakres obszaru objętego planem miejscowym)

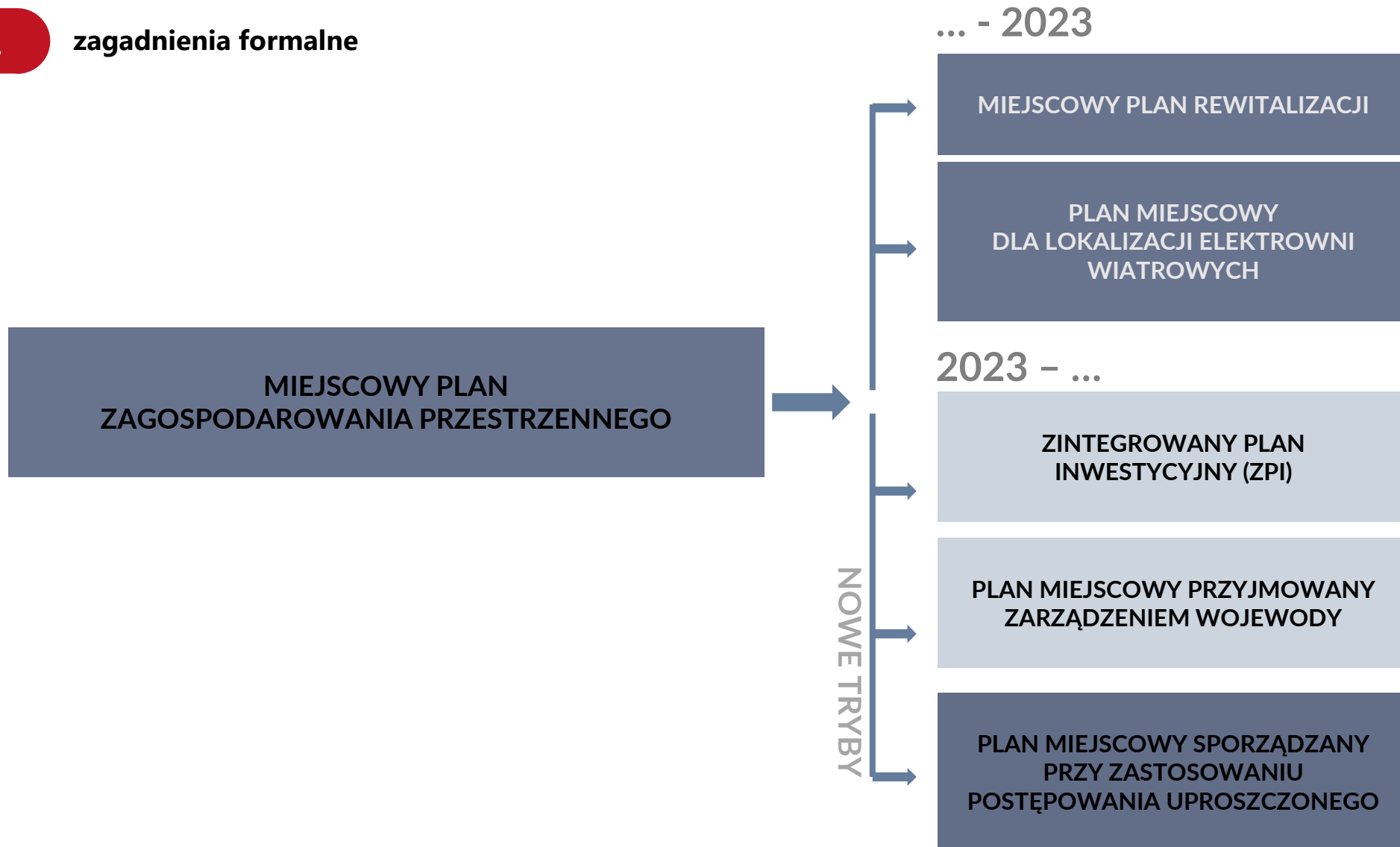
PLANY MIEJSCOWE I ICH ZAKRESY WPROWADZONE W 2023 ROKU

4.2. zagadnienia formalne



Jeżeli plan miejscowy przewiduje lokalizację zabudowy, to równocześnie zakłada się, że przewiduje on lokalizację instalacji OZE wykorzystujących energię słoneczną i lokalizację mikroinstalacji, nawet jeżeli przeznaczenie tego terenu nie jest przemysłowe. Mamy możliwość lokalizacji OZE na budynkach na każdym przeznaczeniu terenu w planie, chyba że, w ustaleniach mpzp będzie zakaz lokalizacji takich instalacji np.: na obiektach zabytkowych.

4.3. zagadnienia formalne



4.3. zagadnienia formalne

RODZAJ PLANU MIEJSCOWEGO

Obligatoryjność wykonania inwestycji uzupełniającej
Umowa urbanistyczna

ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY
ZPI

Art. 37ea

Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zintegrowany **plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.**

Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Art. 37eb

Do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, **inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni.

4.3. zagadnienia formalne

Umowa urbanistyczna

Akt notarialny – obligatoryjny załącznik ZPI
Załącznikiem do umowy jest projekt ZPI w formie MPZP

Art. 2.5a

5a) **inwestycja uzupełniająca** – należy przez to rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY
ZPI

URBANISTYKA OPERACYJNA

4.3. zagadnienia formalne

Umowa urbanistyczna

Akt notarialny – obligatoryjny załącznik ZPI
Załącznikiem do umowy jest projekt ZPI
w formie MPZP

ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY
ZPI

URBANISTYKA OPERACYJNA

Zobowiązuje się na rzecz gminy
do realizacji inwestycji uzupełniającej

INWESTOR

Może zobowiązać się na rzecz gminy do:

- przekazania nieruchomości stanowiącej część przedmiotu inwestycji głównej,
- pokrycia kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej,
- pokrycia poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI,
- pokrycie kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy (kosztów odszkodowawczych)
- do zbycia tej nieruchomości gminie - na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, jeżeli jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

GMINA

Może zobowiązać się na rzecz inwestora w szczególności do:

- realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy
- może zwolnić inwestora z opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy (renta planistyczna)

4.3. zagadnienia formalne



4.3. zagadnienia formalne

I

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego lub zmiana planu miejscowego dla instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe

II

zmiana uwarunkowań zewnętrznych (np. kwestie na które gmina nie ma wpływu, są to elementy które wynikają z aktów wyższego rzędu, np. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wynikające z ochrony zabytków, przyrody, nadrzędnych inwestycji celu publicznego....)

III

niewielkie korekty planu miejscowego, np. zmiany które nie wpływają na tereny sąsiednie, nie wpływają negatywnie na środowisko, nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich

PLAN MIEJSCOWY SPORZĄDZANY PRZY ZASTOSOWANIU POSTĘPOWANIA UPROSZCZONEGO

III

1. zmiana ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników,
2. zmiana ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów,
3. zmiany ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
4. zmiana przebiegu linii rozgraniczających tereny lub linii zabudowy o nie więcej niż 1 m,
5. zmiana ustaleń w związku z wpisem obiektu lub obszaru do rejestru zabytków, skreśleniem obiektu lub obszaru z rejestru zabytków lub ujęciem zabytku w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,
6. zmiana przebiegu sieci uzbrojenia terenu, która nie powoduje zwiększenia związanych z nimi ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu,
7. uchylenie zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji,
8. uchylenie ustaleń uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

obowiązują przepisy specustawy wiatrakowej – lokalizacja elektrowni wiatrowych odbywa się na podstawie planu miejscowego w trybie uwzględniającym przepisy ustawy wiatrakowej, które wymagają rozszerzenia podstawowej procedury sporządzania mpzp

4.3. zagadnienia formalne

PLAN MIEJSCOWY SPORZĄDZANY PRZY ZASTOSOWANIU POSTĘPOWANIA UPROSZCZONEGO

zmiana uwarunkowań zewnętrznych (np. kwestie na które gmina nie ma wpływu, są to elementy które wynikają z aktów wyższego rzędu, np. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wynikające z ochrony zabytków, przyrody, nadrzędnych inwestycji celu publicznego....)

II

1. wprowadzenie ustaleń wynikających z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
2. wprowadzenie ustaleń wynikających z decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie lub organy administracji publicznej inne niż organy gminy,
3. wprowadzenie ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie,

4.3. zagadnienia formalne

PLAN MIEJSCOWY SPORZĄDZANY PRZY ZASTOSOWANIU POSTĘPOWANIA UPROSZCZONEGO

Trybu uproszczonego nie stosuje się na terenach:

- lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597 i 1688);
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- gruntów zmeliorowanych.

4.3.

zagadnienia formalne

porównanie trybów sporządzania planów

tryb podstawowy	uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu	ogłoszenie zawiadomienie instytucji składanie wniosków	sporządzenie projektu	opiniowanie uzgadnianie zgody na zmianę przeznaczenia	konsultacje społeczne	uchwała rady gminy
ZPI	wniosek inwestora do wójta wraz z projektem ZPI zgoda rady gminy	udostępnienie wniosku inwestora ogłoszenie bez publikacji w prasie	negocjacje z inwestorem projekt umowy urbanistycznej zmiany w projekcie ZPI	opiniowanie uzgadnianie zgody na zmianę przeznaczenia konsultacje społeczne		zawarcie umowy urbanistycznej uchwała rady gminy
postępowanie uproszczone	przystąpieniu do sporządzania planu – ogłoszenie wójta, burmistrza, prezydenta	sporządzenie projektu	wyrażenie zgody przez wojewodę na zastosowanie procedury uproszczonej opiniowanie uzgadnianie	konsultacje społeczne - tylko zbieranie uwag oraz prowadzone przez okres co najmniej 14 dni		uchwała rady gminy
zarządzenie wojewody	wniosek Rady Ministrów do wojewody	ogłoszenie	sporządzenie projektu	opiniowanie konsultacje społeczne		zgoda rady gminy zarządzenie wojewody

4.4. zagadnienia formalne

elementy dodane i zlikwidowane

nowe czynności i dokumenty wynikające z przepisów o partycypacji społecznej (konsultacje społeczne, raport)

prognoza środowiskowa – dopisano sformułowanie „o ile jest wymagana”

brak prognozy finansowej

REJESTR URBANISTYCZNY

PLAN MIEJSCOWY

1. Zmiany w procedurze wynikają z:
 - wprowadzenia konsultacji społecznych, np. obowiązku wprowadzenia raportu (zawierającego dokumentację konsultacji) zamiast tylko rozpatrzenie uwag;
 - innego obowiązku opracowywania dokumentów dodatkowych;
 - zmian w udostępnianiu projektu planu, a w końcowej fazie – planu miejscowego w Rejestrze Urbanistycznym (do czasu rejestru – do 2026 roku – w BIP).
2. W prognozie środowiskowej – dopisano sformułowanie „o ile jest wymagane”. Jest to działanie czyszczące, ale nic nie zmieniające, ponieważ procedura odstąpienia od strategicznej oceny oddziaływania się sposób nie zmienia. I tak w taki samym trybie należy uzyskać zgodę RDOŚ na odstąpienie od procedury strategicznej, czyli od obowiązku wykonania prognozy oddziaływania na środowisko.
3. Zniesiono obowiązek opracowywania prognoz finansowych (przy czym w uzasadnieniu należy określić wpływ ustaleń planu na finanse publiczne).
4. Element nowy to:
 - obowiązek udostępnienia projektu planu wraz ze stosownymi dokumentami, a potem planu w Rejestrze Urbanistycznym (od 1 stycznia 2026 roku).

4.5. zagadnienia formalne

nowy katalog organów opiniujących projekt mpzp

PLAN MIEJSCOWY

właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej w zakresie potrzeb dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej

marszałek województwa w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - *Prawo geologiczne i górnicze*, innych niż złoża strategiczne

operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25 m od linii kablowej HVDC 450 kV od żyły powrotnej

dyrektor zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie wpływu ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych

regionalny dyrektor ochrony środowiska, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

operator systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w określonych odległościach od różnych rodzajów gazociągów

podmiot zajmujący się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych

właściwy zarządca infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych

starosta, jako właściwy organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy

4.6. zagadnienia formalne

nowy katalog organów uzgadniających projekt mpzp

właściwy wojewódzki konserwator zabytków w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

zarząd województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym

wojewoda, w zakresie planu miejscowego zmieniającego plan miejscowy, o którym mowa w art. 37 na ust. 1 Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych

minister właściwy do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezziornikowych magazynów substancji

PLAN MIEJSCOWY

Terminy uzgodnień i opiniowanie – pozostaje bez zmian: minimum 14 dni - maksimum 30 dni.
Można termin wydłużyć do 30 dni, ale nie więcej.

ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597) art. 7: b)
w ust. 3 dodaje się zdania trzecie i czwarte w brzmieniu:
„Termin na wyrażenie zgody wynosi 60 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.” Wchodzi w życie 1 stycznia 2026 roku

4.7. zagadnienia formalne

PLAN MIEJSCOWY

PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE

pozostają w mocy,
obowiązują i mogą być
zmieniane

zgodnie z art. 67 ust. 2
nowelizacji upzp, do zmiany
planu miejscowego stosuje się
już nowe definicje

PLANY MIEJSCOWE, KTÓRE ROZPOCZĘTO PRZED DNIEM WEJŚCIA W ŻYCIE USTAWY

jeżeli projektu nie doprowadzono do opiniowania
i uzgodnień – wtedy stosuje się nowe przepisy dotyczące:
definicji,
zakresu ustaleń planu miejscowego,
organów uzgadniających i opiniujących
wykorzystania geometrii danych referencyjnych do
rysowania ustaleń planu

jeżeli projektu planu nie doprowadzono do wyłożenia –
wtedy stosuje się nowe przepisy o danych przestrzennych
dla planu miejscowego (przepis obowiązywać będzie
od 1 stycznia 2025 roku)

PLANY MIEJSCOWE W TRAKCIE SPORZĄDZANIA NIEZALEŻNIE OD MOMENTU PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA

zgodność z planem ogólnym
(art. 20)
stosuje się w nowym brzmieniu
po wejściu
w życie planu ogólnego

w przypadku planu miejscowego
dotyczącego lokalizacji OZE przed
wejściem w życie planu ogólnego,
nie stosuje się przepisu o zgodności
z zapisami studium

UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO ALBO JEGO ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU PLANU OGÓLNEGO BĘDZIE MOŻLIWE:

jeżeli przed dniem utraty mocy studium
gminy w danej gminie ogłoszono
o terminie wyłożenia projektu
właściwego planu miejscowego lub jego
zmiany do publicznego wglądu, do
dokończenia procedury stosuje się brak
sprzeczności z zapisami studium

plan miejscowy albo jego zmiana
dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji
celu publicznego

plan miejscowy albo jego zmiana
dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji
w zakresie gospodarowania
i zarządzania strategicznymi zasobami
naturalnymi kraju lub działalności
dotyczącej złóż i kopalin



Projektowanie urbanistyczne w kontekście nowych narzędzi systemu planowania

Osoba prowadząca: Barbara Zgórska

Autorki prezentacji: Anna Aneta Tomczak, Barbara Zgórska

dziękujemy za udział w dzisiejszym spotkaniu