

# WSPÓLNA PRZESTRZEŃ

SZKOLENIA DLA PRACOWNIKÓW JEDNOSTEK SAMORZĄDU  
TERYTORYALNEGO I PLANISTÓW ZAANGAŻOWANYCH  
W OPRACOWANIE DOKUMENTÓW PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO

Wykonawcy szkoleń:

 SmallGIS  OnGeo

# MODUŁ 2.3

## PLAN OGÓLNY GMINY

PROWADZĄCY:

**Tomasz Babicz**  
**Ireneusz Wójcik**

W prezentacji wykorzystano schematy, grafy i przykłady autorstwa:

Ministerstwa Rozwoju i Technologii – slajdy: 7, 43, 44, 45, 61

Zespołu projektowego Strategii Rozwoju Miasta Świdnicy (Instytut Badawczy IPC Sp. z o. o.) – slajd: 6

Zespołu projektowego Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa – slajd: 6

Zespołu projektowego Strategii Rozwoju Gminy Zbrosławice (Pheno Horizon) – slajd: 7

Opracowania własne (Architektura Bezpieczeństwa i 4GIS sp. z o. o.) – slajdy: 4, 6, 19, 20, 26, 27, 48, 49, 50, 51, 52, 53

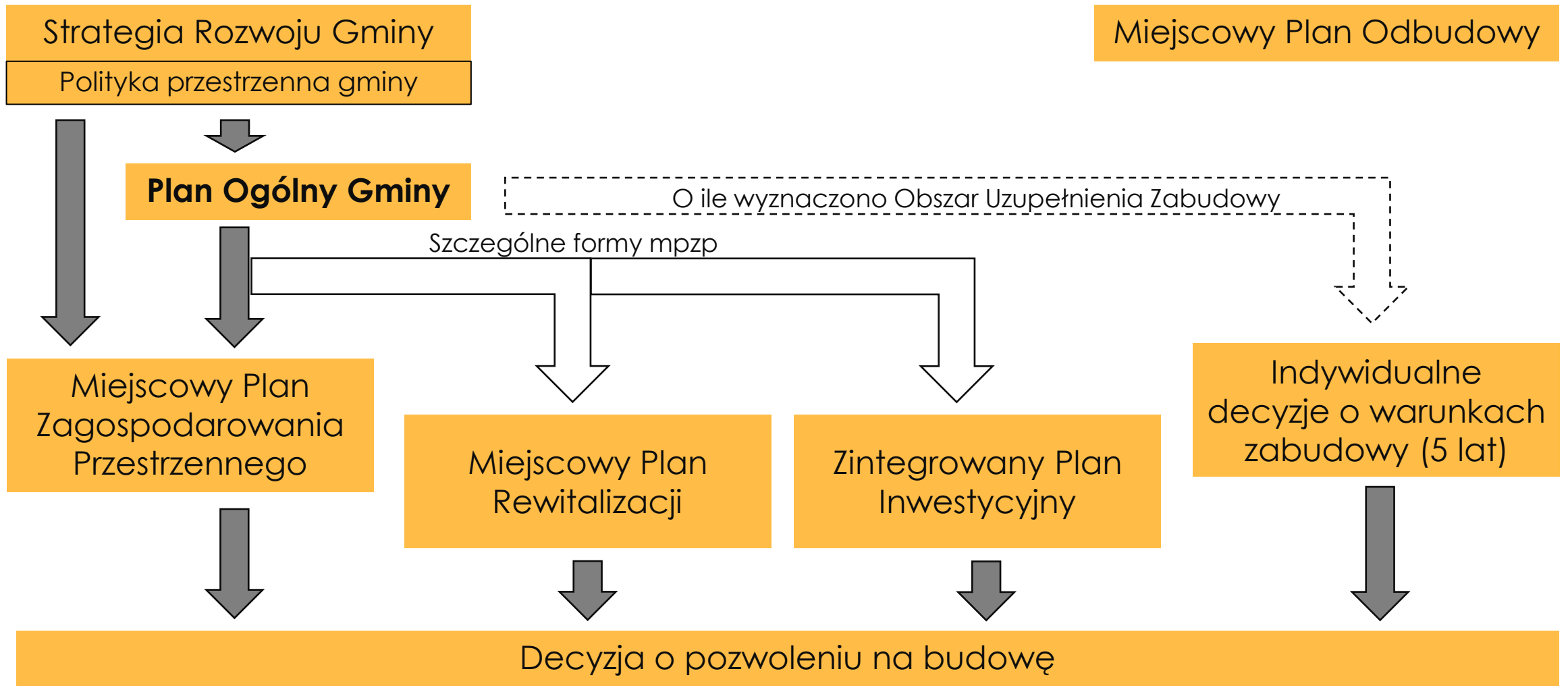
W prezentacji kursywą oznaczono cytaty pochodzące z:  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
ustawy o samorządzie gminnym  
oraz rozporządzeń wykonawczych do ww. ustaw



# Blok I: System planowania przestrzennego w gminie

Wybrane zagadnienia istotne z punktu widzenia sporządzania Planu  
Ogólnego Gminy

# System planowania przestrzennego gminy

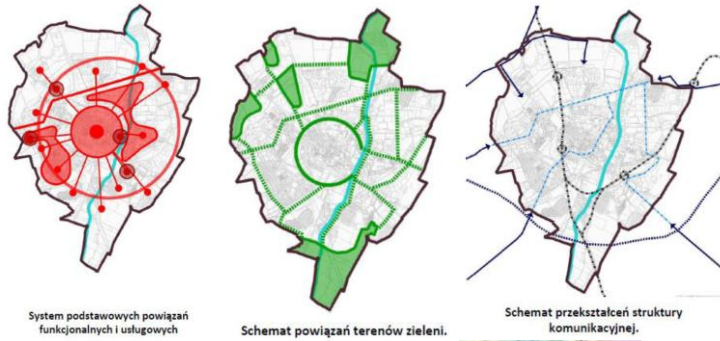


## Wybrane zmiany wprowadzone nowelizacją z 7 lipca 2023 istotne dla POG

- Wprowadzono obowiązek sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy (od 1.01.2026 r.)
- Doprecyzowanie zakresu modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy w Strategii Rozwoju Gminy - wiążących dla ustaleń Planu Ogólnego Gminy
- *Plan Ogólny Gminy jest aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7)*
- Ustalenia Planu Ogólnego Gminy mają wyłącznie postać cyfrową – dane przestrzenne
- Zmieniono katalog organów i instytucji opiniujących i uzgadniających
- Zmieniono formułę i metody prowadzenia konsultacji społecznych
- Ograniczono możliwość wydawania decyzji o WZ oraz wprowadzono ich terminowość
- Wprowadzono nowe definicje niektórych pojęć (np. maksymalnej wysokości zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, etc.)

# System planowania przestrzennego gminy

## Strategia Rozwoju Gminy



System podstawowych powiązań funkcjonalnych i usługowych

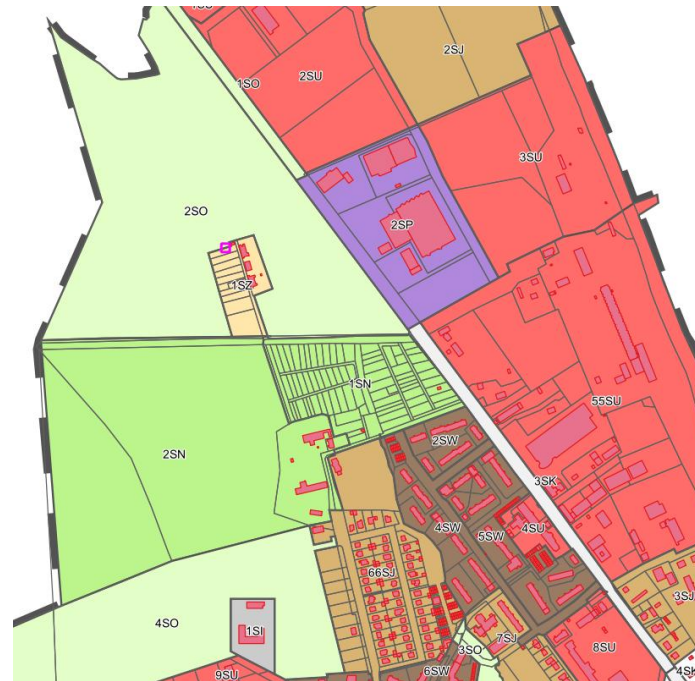
Schemat powiązań terenów zielonych

Schemat przekształceń struktury komunikacyjnej



Schematy do Strategii Rozwoju Miasta Świdnicy

## Plan Ogólny Gminy



Koncepcja POG dla gminy Bartoszyce

## Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



MPZP „Ruszcza – Północ” w Krakowie



# System planowania przestrzennego gminy – Strategia Rozwoju Gminy

## Strategia Rozwoju Gminy

**Strategia zawiera m.in. ustalenia i rekomendacje jako katalog wytycznych do Planu Ogólnego Gminy** (art. 10e ust. 3 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym):

- ▶ *Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu*
- ▶ *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
- ▶ *Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*
- ▶ *Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej*
- ▶ *Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego*
- ▶ *Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego*
- ▶ *Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej*
- ▶ *Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW*
- ▶ *Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*
- ▶ *Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*





# System planowania przestrzennego gminy – Plan Ogólny Gminy

## Plan Ogólny Gminy

Najistotniejsze cechy i elementy struktury:

- ▶ Składa się z:
  - ❑ stref planistycznych
  - ❑ gminnych standardów urbanistycznych
  - ❑ obszarów uzupełnienia zabudowy (opcjonalnie)
  - ❑ obszarów zabudowy śródmiejskiej (opcjonalnie)
- ▶ Konstrukcja: uchwała, dane przestrzenne (ustalenia Planu Ogólnego Gminy) + uzasadnienie ustaleń zawierające m.in. część graficzną (graficzna prezentacja ustaleń)
- ▶ Uzasadnienie do POG obowiązkowo zawiera obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych

# System planowania przestrzennego gminy – Plan Ogólny Gminy

## Plan Ogólny Gminy

**Treścią planu ogólnego** będą wyłącznie jego ustalenia opisane w art. 13a ustawy.

Wszelkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, w tym formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zabytki prezentowane będą wyłącznie w uzasadnieniu, które stanowić będzie część informacyjną dokumentacji towarzyszącej planowi ogólnemu gminy.

Elementy uwzględniane przy ustaleniach Planie Ogólnym Gminy (art. 13b):

- 1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*
- 2) *ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 3) *znajdujące się na obszarze gminy:*
  - a) *formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,*
  - b) *obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,*
  - c) *obszary gruntów zmeliorowanych,*
  - d) *tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,*
  - e) *strefy ochronne ujęć wody,*

# System planowania przestrzennego gminy – Plan Ogólny Gminy

## Plan Ogólny Gminy

Elementy uwzględniona przy ustaleniach POG (art. 13b):

- f) *obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,*
- g) *tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,*
- h) *udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,*
- i) *obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,*
- j) *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,*
- k) *obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,*
- l) *tereny zamknięte i ich strefy ochronne,*
- m) *obszary ograniczonego użytkowania,*
- n) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,*

# System planowania przestrzennego gminy – Plan Ogólny Gminy

## Plan Ogólny Gminy

Elementy uwzględniona przy ustaleniach POG (art. 13b):

- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,*
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,*
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,*
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;*
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;*
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;*
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska;*
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

## System planowania przestrzennego gminy - MPZP

### Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Najistotniejsze cechy i elementy struktury:

- Stanowi akt prawa miejscowego
- Sporządzany dla całości (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż wymienione w decyzji właściwego ministra do spraw transportu) lub części obszaru gminy
- Składa się z:
  - ❑ przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny;
  - ❑ zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzeni publicznych oraz zabudowy (wraz ze wskaźnikami i parametrami);
  - ❑ granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie (górnictwych, zagrożenia powodziowego, osuwisk i krajobrazów priorytetowych);
  - ❑ zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- Konstrukcja: uchwała (tekst planu) + załącznik graficzny (rysunek planu) + dane przestrzenne + uzasadnienie
- Nowe elementy/definicje pojęć: maksymalny udział powierzchni zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania, maksymalna intensywność zabudowy, linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych, wysokość zabudowy.
- Likwidacja prognozy skutków finansowych – pozostaje jedynie informacja o kosztach realizacji zadań gminy w uzasadnieniu.



# Blok II: Przygotowanie Planu Ogólnego Gminy

Omówienie wybranych zagadnień dotyczących materiałów i danych wejściowych dla Planu Ogólnego Gminy

## Przygotowanie Planu Ogólnego Gminy

Najistotniejsze rozporządzenia do przygotowania Planu Ogólnego Gminy:

- ▶ 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;
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wraz z jego zmianą z 22 listopada 2023 roku.

## Przygotowanie Planu Ogólnego Gminy

Najistotniejsze dane do przygotowania Planu Ogólnego Gminy:

- ▶ Cyfrowe warstwy danych – ewidencja gruntów i budynków (EGiB), baza obiektów topograficznych (BDOT), zestawienie budynków zgodne z Klasyfikacją Środków Trwałych;
- ▶ Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w wersji wektorowej lub w formie bazodanowej (z atrybutami parametrów zabudowy), o ile występują;
- ▶ Inne uwarunkowania prawne i przestrzenne istotne dla danych do POG;
- ▶ Określenie katalogu uwarunkowań, które nie mają bezpośredniego wpływu na ustalenia POG (do uwzględnienia na etapie MPZP);
- ▶ Obliczenia chłonność terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.



## Przygotowanie Planu Ogólnego Gminy

- ▶ Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego lub ich pochodne, potrzebne do POG:
  - ❑ Obecna liczba mieszkańców,
  - ❑ Liczba mieszkańców według danych statystycznych sprzed 10 i/lub 20 lat licząc od daty najnowszych danych,
  - ❑ prognozowana liczba mieszkańców gminy (horyzont czasowy 20 lat),
  - ❑ łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
  - ❑ prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (horyzont czasowy 20 lat),
  - ❑ powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
  - ❑ powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 i/lub 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.



# Blok III: Budowa Planu Ogólnego Gminy

Omówienie elementów struktury Planu Ogólnego Gminy, pojęć i obliczeń

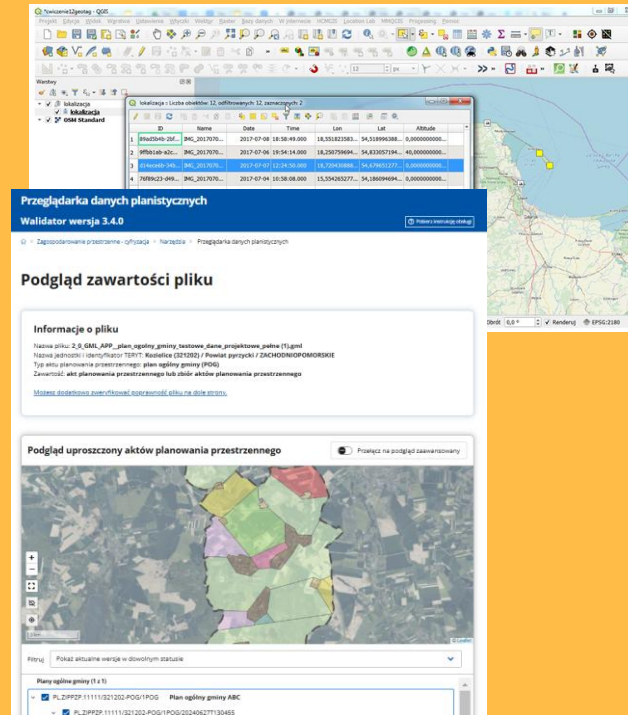
# Struktura Planu Ogólnego Gminy

## Część normatywna POG

Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia POG zawiera:

- Określenie organu sporządzającego,
- Określenie podstawy prawnej POG,
- Określenie załącznika do uchwały jakim są dane przestrzenne
- Określenie vacatio legis uchwały
- Określenie organu wykonawczego któremu powierza się wykonanie uchwały

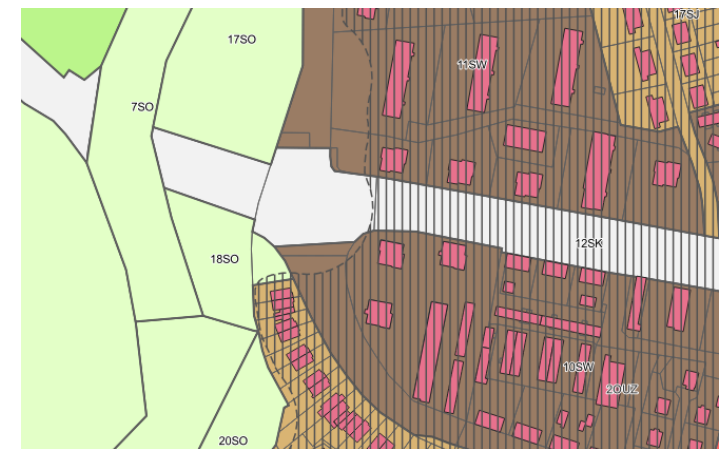
POG sporządza się w formie danych przestrzennych, które są załącznikiem do uchwały – geometria obiektów i tabela atrybutów



## Część informacyjna

Uzasadnienie do POG obejmujące opis przyczyn wprowadzenia ustaleń i sposobu uwzględnienia uwarunkowań (część tekstowa)

Prezentacja graficzna ustaleń POG została ściśle ustandaryzowana w zał. 2 do Rozporządzenia (część graficzna uzasadnienia)



## Struktura Planu Ogólnego Gminy

### Strefy planistyczne:

- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- usługowa
- handlu wielkopowierzchniowego
- gospodarcza
- produkcji rolniczej
- infrastruktury
- zieleni i rekreacji
- cmentarzy
- górnictwa
- otwarta
- komunikacji

### Gminne standardy urbanistyczne:

- gminny katalog stref planistycznych
  - ❑ profil funkcjonalny stref planistycznych
  - ❑ maksymalna wysokość zabudowy
  - ❑ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
  - ❑ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
  - ❑ maksymalny udział powierzchni zabudowy
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – zasady zapewnienia dostępności:
  - ❑ szkoły podstawowej
  - ❑ obszarów zieleni publicznej
  - ❑ w zależności od potrzeb: inne określone w ustawie

### Obszary uzupełnienia zabudowy:

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Jeśli nie wyznaczono, nie ma możliwości wydawania dec. WZ
- Wyznacza się go „automatycznie” w oparciu o algorytm matematyczny – opisany w osobnym rozporządzeniu z możliwością dokonania niewielkich korekt w zależności od uwarunkowań

### Obszary zabudowy śródmiejskiej

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Zdefiniowane w ustawie - należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

## Pojęcia ustawowe używane w POG

Definicje ustawowe pojęć używanych w POG:

- ▶ **Obszar zabudowy śródmiejskiej** - należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- ▶ **Obszar zieleni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępny:
  - ❑ 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,
  - ❑ 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;
- ▶ **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 m<sup>2</sup>

## Pojęcia ustawowe używane w POG

► **Udział powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

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

► **Wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- ❑ najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- ❑ najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

## Pojęcia ustawowe używane w POG

- ▶ **Intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:
  - ❑ działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - ❑ terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- ▶ **Nadziemna intensywności zabudowy** – jw. gdzie **kondygnacja nadziemna** to kondygnacja, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;
- ▶ **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:
  - ❑ działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - ❑ terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



## Oznaczenia w POG

### Obszar objęty Planem Ogólnym Gminy

(Grubość linii 3mm, kreska 14mm w odstępie 10mm, kolor R089G083B083)



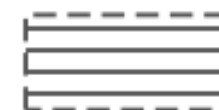
### Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)



### Obszar zabudowy śródmiejskiej

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)



### Obszar uzupełnienia zabudowy

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)





## Oznaczenia, nazewnictwo – wizualizacja graficzna

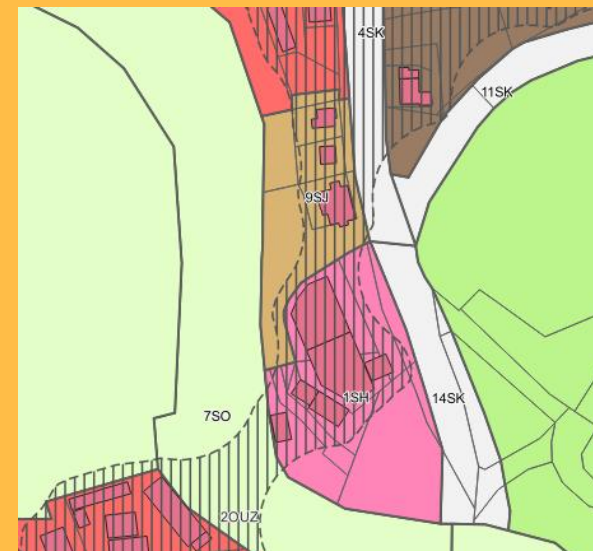
### Standaryzacja oznaczeń

- ▶ Linie określone w rozporządzeniu kreśli się i wymiaruje w ich osiach symetrii
- ▶ Linia rozgraniczająca strefy o grubości 0,5 mm dla linii ciągłej
- ▶ Kolorystyka narzucona w paletcie barw RGB
- ▶ Kolor linii „czarnej” R083 G083 B083
- ▶ Podane wartości wymiarowe dotyczą prezentacji w skali 1:10 000, w przypadku mniejszych skal wartości należy zmniejszyć o 50%
- ▶ Oznaczenia obiektów:
  - ❑ Obszar objęty planem – **POG**
  - ❑ strefy wg tabeli
  - ❑ obszar uzupełnienia zabudowy – **Ouz**
  - ❑ Obszar zabudowy śródmiejskiej – **OZS**
  - ❑ Obszar standardu dostępności infrastruktury społecznej - **OSD**

## Oznaczenia, nazewnictwo – wizualizacja graficzna

### Standaryzacja oznaczeń

- Opis symboli: kolejne liczby naturalne (w ramach danego rodzaju strefy) i symbol literowy strefy, bez separatora
- Numerację poszczególnych rodzajów stref planistycznych ustala się w sposób ciągły
- Numerację OUZ, OZS, OSD ustala się w sposób ciągły
- Etykiety stref i obszarów mają ustaloną czcionkę:
- Arial
- Kolor R000, G000, B000
- Rozmiar 3mm
- Otoczka w kolorze R255, G255, B255
- Grubość otoczki 0,5 mm



## Strefy planistyczne (art. 13c)

NAZWA STREFY	KOLOR	MINIMALNY WSKAŹNIK PBC	MINIMALNY UDZIAŁ PBC	MAX NADZIEMNA INTESNYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAX WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAX UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		30%	+	+	+	+
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną		30%	+	+	+	+
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		30%	+	+	+	+
strefa usługowa		30%	+	+	+	+
strefa handlu wielkopowierzchniowego		30%	+	+	+	+
strefa gospodarcza		20%	+	+	+	+
strefa produkcji rolniczej		30%	+	+	+	+
strefa infrastrukturalna		20%	+	+/-	+/-	+/-
strefa zieleni i rekreacji		50%	+	+/-	+/-	+/-
strefa cmentarzy		30%	+	+/-	+/-	+/-
strefa górnictwa		-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa otwarta		-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa komunikacyjna		-	+/-	+/-	+/-	+/-

## Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	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 wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

## Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

## Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

## Charakterystyka stref planistycznych

W katalogu stref planistycznych osobno opisuje się każdą ze stref poprzez:

- ▶ unikalne oznaczenie
- ▶ nazwę
- ▶ ustalenia wynikające z ustawy:
  - ❑ profil funkcjonalny stref planistycznych;
  - ❑ wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (**strefy 1-7**, tj.: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR)
  - ❑ wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (**strefy 1-10**, tj.: jw.+ SI, SN, SC)
  - ❑ **można** dla **stref 8-10** (SI, SN, SC) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
  - ❑ **można** dla **stref 11-13** (SG, SO, SK) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

## Charakterystyka stref planistycznych

### Odstępstwa od wskaźników

Przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest **objęty obowiązującymi planami miejscowymi**, w strefie tej można określić **wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia**, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

### Przykład:

Jeśli mamy w obowiązującym mpzp 3 tereny MW o wskaźnikach PBC: 10, 15 i 20%, to w strefie planistycznej obejmującej te tereny można przyjąć 20% (mimo, że rozporządzenie wskazuje 30% dla SW)





## Charakterystyka stref planistycznych

Plan Ogólny Gminy **nie zawiera** ustaleń dotyczących:

- Form ochrony przyrody
- Zabytków
- Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- Gruntów zmeliorowanych
- Obszarów narażonych na ruchy masowe ziemi
- Ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych (np. lotniczych)
- Obszarów zamkniętych i ich stref ochronnych

Wszystkie powyższe elementy są przedstawione i opisane w uzasadnieniu do POG i są **skonsumowane przez ustalenia dla stref planistycznych i inne elementy POG.**

Powyższe elementy mogą również być uwzględnione w polityce przestrzennej zawartej w Strategii Rozwoju Gminy i w ten sposób oddziaływać na ustalenia planów miejscowych.





## Standardy urbanistyczne



### □ gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- dostępność do szkół podstawowych:
  - ✓ **1500 m** w miastach,
  - ✓ **3000 m** w poza miastami;
- dostępność do obszarów zieleni publicznej:
  - ✓ **1500 m** dla obszaru o *łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3 ha* oraz
  - ✓ **3000 m** dla obszaru o *powierzchni nie mniejszej niż 20 ha*;

Wartości powierzchni zieleni mogą być zmniejszone do 50%

Można ustalić dodatkowe wymogi odległości od: przedszkola, żłobka, ambulatorium, biblioteki, domu kultury, DPS, urządzonego terenu sportu, przystanków komunikacji zbiorowej, placówki pocztowej, apteki, policji, straży pożarnej.

Standardy w różnych częściach gminy mogą przyjmować różne wartości w różnych OSD (określonych jednoznacznie granicami)

### □ gminny katalog stref planistycznych

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny:

- komunikacji
- infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha;
- zieleni urządzonej (nie zawsze jako profil podstawowy);
- wód.

W katalogu opisuje się wyznaczone strefy planistyczne poprzez:

- ich oznaczenie,
- określenie paramentów i wskaźników,
- określenie profilu funkcjonalnego

## Bilansowanie terenów w POG

Dwa elementy „rozwojowe” zawarte w Planie Ogólnym Gminy.

Rozporządzenie określa dwa wskaźniki „rozwojowe” w odniesieniu do zabudowy:

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- Chłonność terenów niezabudowanych

Oba określa się dla pierwszych trzech stref planistycznych, tj:

- Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową



## Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

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

**ZAP** – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

**M<sub>20</sub>** – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

**PUM<sub>0</sub>** – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi

**P<sub>20</sub>** – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Dopuszcza się odstępstwo na podstawie rekomendacji i innych szczególnych potrzeb zawartych w Strategii Rozwoju Gminy lub Strategii Rozwoju Ponadregionalnego lub Strategii Rozwoju Obszaru Otoczenia CPK



## Bilansowanie terenów w POG

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

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

- $P_0$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi
- $P_{-10}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- $P_{-20}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.



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

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

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

## Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- ▶ Horyzont czasowy = 20 lat
  - ▶ W przypadku braku prognozowanych liczb mieszkańców w perspektywie 20 lat ( $M_{20}$ ) należy przyjąć najnowsze dane udostępnione przez statystykę i dodać 5% wartości.
- lub
- ▶ Sporządzić prognozę demograficzną obejmującą horyzont czasowy 20 lat od dnia przystąpienia do sporządzania POG i dodać 5% wartości.
  - ▶ Jeśli wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) jest mniejszy niż  $P_0$ , wówczas przyjmuje się wskaźnik  $P_0$
  - ▶ Jeśli wskaźnik  $P_{20}$  będzie mniejszy niż  $40\text{m}^2$ , lub nie będzie możliwości jego obliczenia ze względu na niewystarczające dane statystyki publicznej, wówczas należy przyjąć  $40\text{m}^2$

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

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

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

## Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 1000 w gminie o liczbie mieszkańców ponad 5000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 1000
- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 500 w gminie o liczbie mieszkańców między 5000 a 2000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 500
- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 300 w gminie o liczbie mieszkańców poniżej 2000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 300
- ▶ Dopuszcza się odstępstwo (zwiększenie wskaźnika ZAP) jeśli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w:
  - strategii rozwoju gminy
  - strategii rozwoju ponadlokalnego
  - strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK (wg ustawy o CPK)



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

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

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

## Bilansowanie terenów w POG

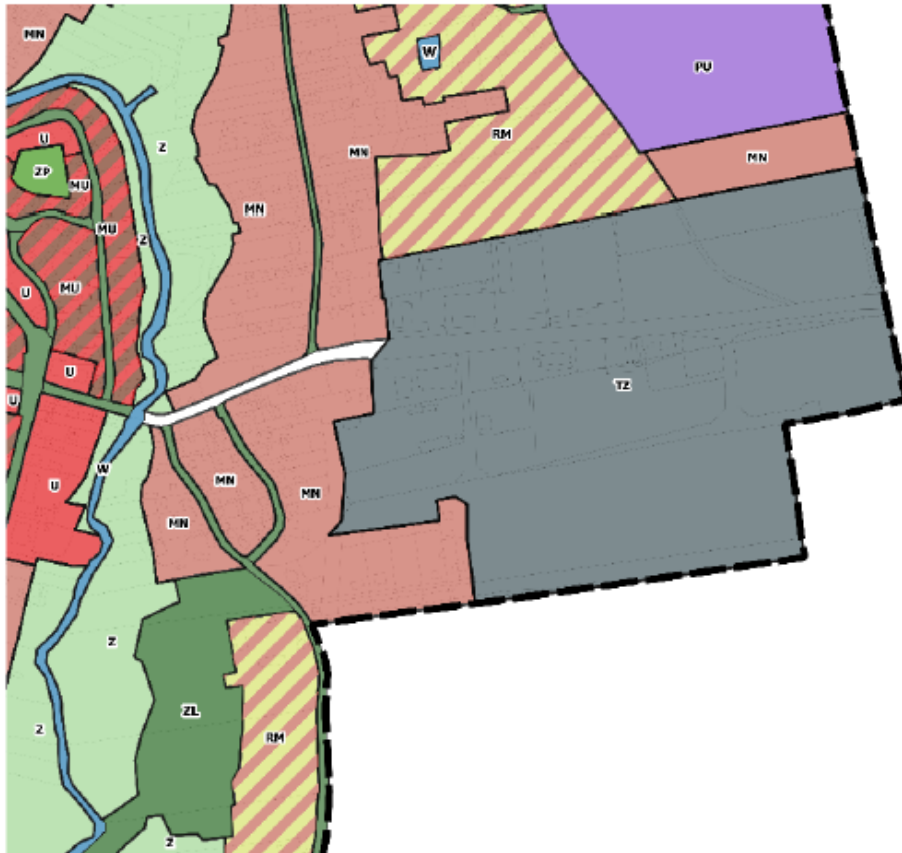
### Chłonność terenów niezabudowanych

- Liczona dla **pierwszych trzech stref planistycznych**
- Uwzględnia się **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie
- Do obliczeń wykorzystuje się chłonność terenów zabudowanych określaną w sposób najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie w zakresie rozwoju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami
- W strefach planistycznych **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.

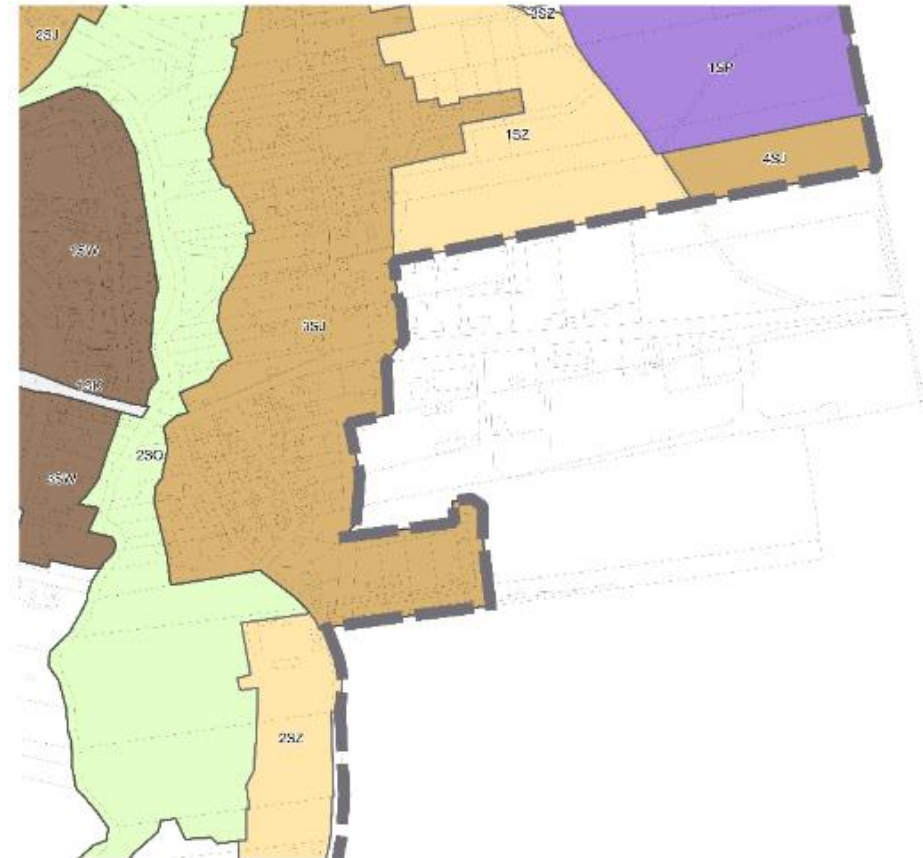
Do liczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.



## Przykład uwzględniania uwarunkowań w POG

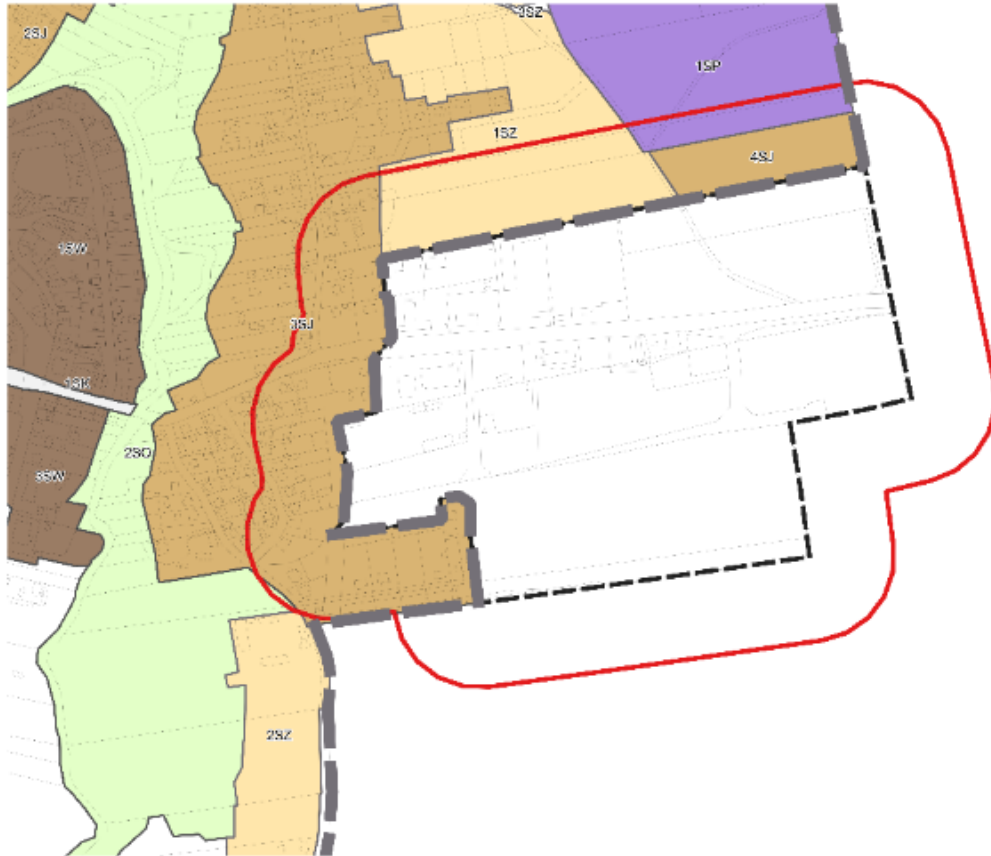


SUiKZP

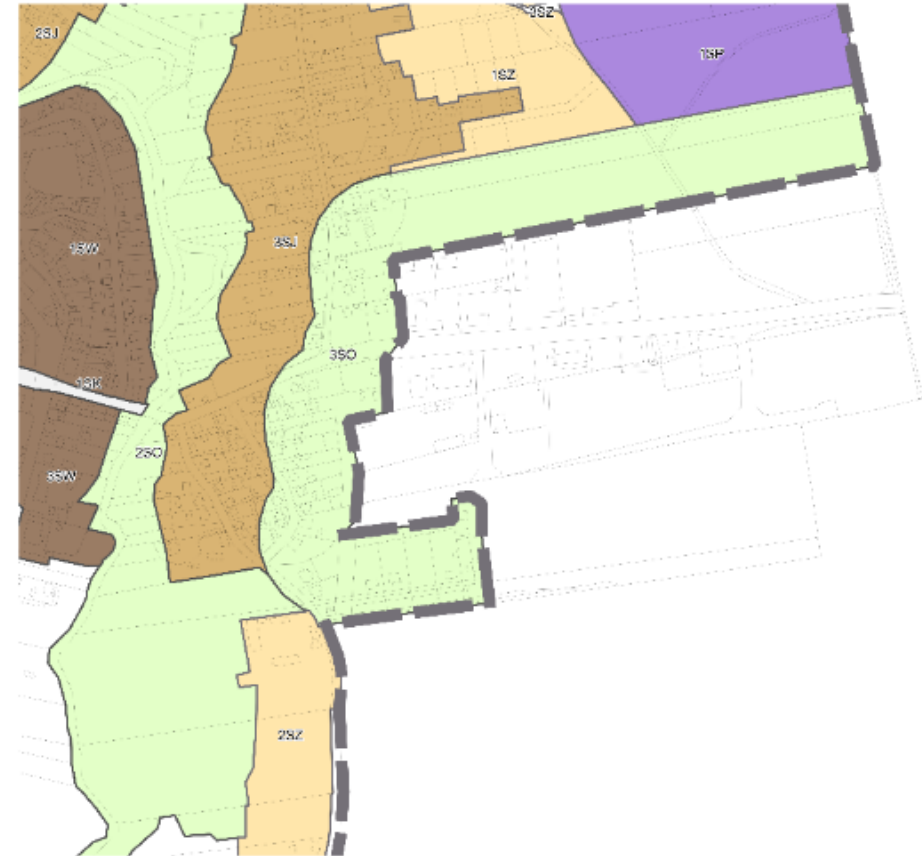


Plan Ogólny Gminy

## Przykład uwzględniania uwarunkowań w POG

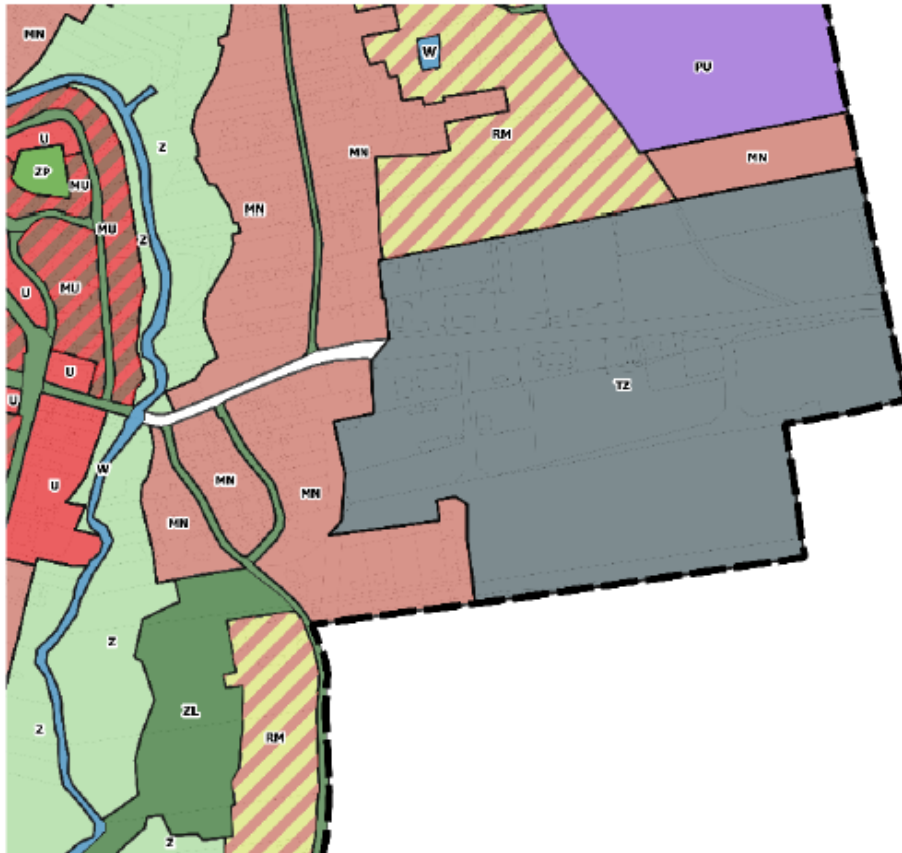


POG i Strefa ochronna terenu zamkniętego  
(warstwa robocza)

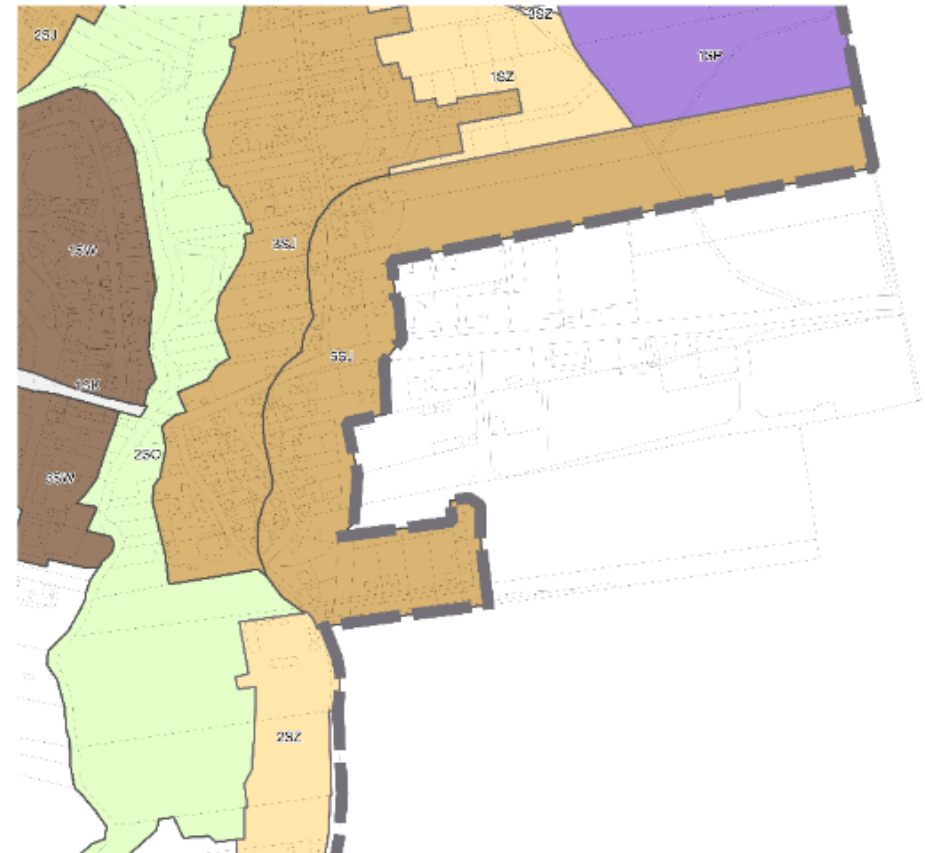


POG – wariant I uwzględnienia

## Przykład uwzględniania uwarunkowań w POG



SUiKZP



POG – wariant II uwzględnienia

## Obszar Uzupelnienia Zabudowy OUZ

Pierwszy z dwóch **fakultatywnych** elementów POG.

Podstawowa **rola** wyznaczenia OUZ:

- Ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o WZ
- Zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klasy I-III na cele nierolnicze i nieleśne
- Priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową

Pozwala wskazać miejsca, gdzie może zostać wydana indywidualna **decyzja o warunkach zabudowy**, w przypadku braku planu miejscowego.

**Wyznaczenie OUZ nie jest dowolne** – podlega ścisłym regułom ustalonym w rozporządzeniu w sprawie wyznaczania OUZ w POG (z możliwością niewielkich dopasowań)

Automatyzacja i algorytmizacja pozwala już dzisiaj w przybliżeniu określić potencjalne OUZ, szczególnie w momencie, gdy zaledwie ok. 33% powierzchni kraju jest pokryte planami miejscowymi.

## Obszar Uzupelnienia Zabudowy - OUZ

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zmieniła część przepisów o decyzjach o warunkach zabudowy:

- Decyzje staną się terminowe – **5 lat ważności**
- **Ograniczony** zostanie **obszar analizy**
- Decyzje muszą znajdować się w **OUZ** wyznaczonym w POG
- Decyzje muszą być **zgodne z POG** (w zakresie funkcji i parametrów zabudowy, z ściśle określonymi wyjątkami)
- **Zmieniono katalog** robót budowlanych **wymagających** decyzji o WZ
- Tryb wdrożeniowy – **kilka** różnych **etapów przejściowych**:
  - do 23 września 2023
  - od 24 września 2023 do 31 grudnia 2025
  - od 1 stycznia 2026

## Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

1. określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m;
2. wyznacza się obszar ograniczony obrysem poprowadzonym w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach;

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe 103,
- budynki biurowe 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne 109,
- budynki mieszkalne 110;





## Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

- do wyznaczonego w pkt 2 obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> ograniczone z każdej strony obrysem, o którym mowa w pkt 2



## Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

4. wewnątrz obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tego obszaru;
5. od obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszar znajdujący się pomiędzy obrysem, o którym mowa w pkt 2 oraz krzywą, o której mowa w pkt 4



## Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

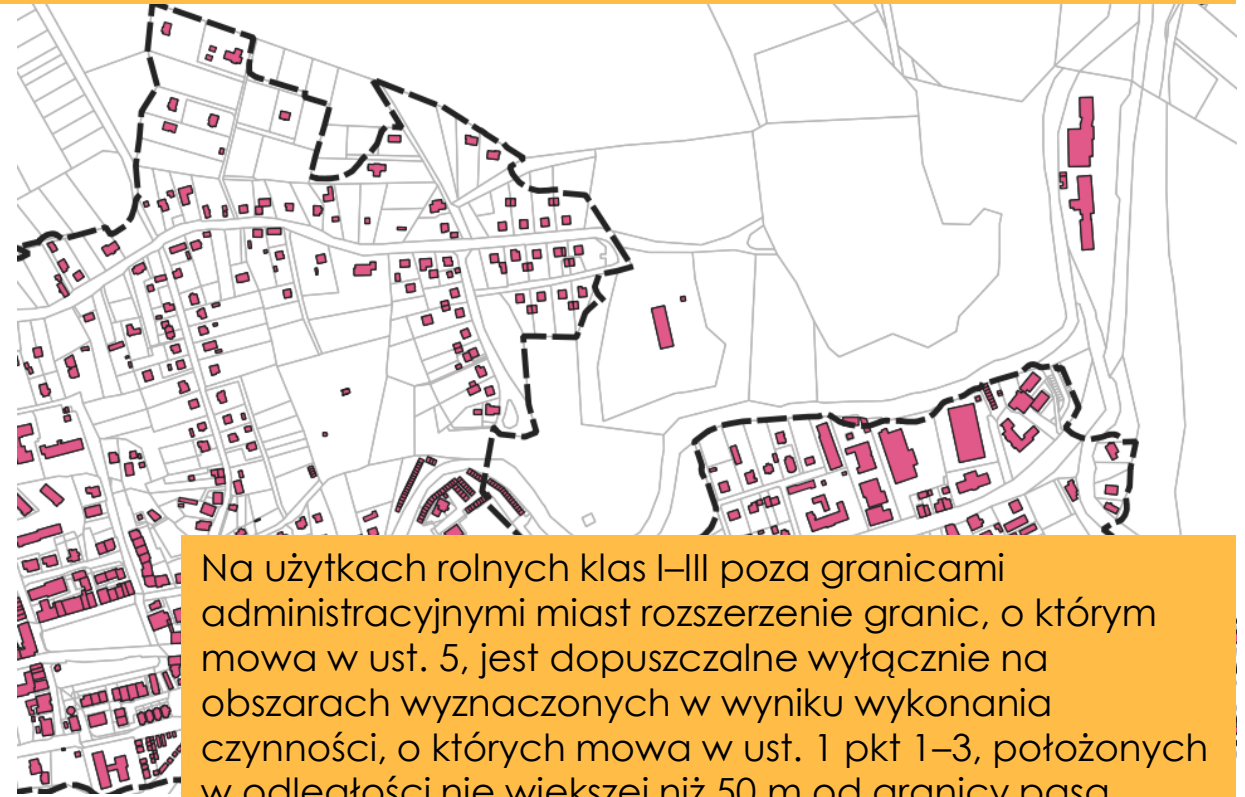
Dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o obszar o powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

$P_p$  – maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia jego granic

$P_b$  – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3

$P_u$  – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1

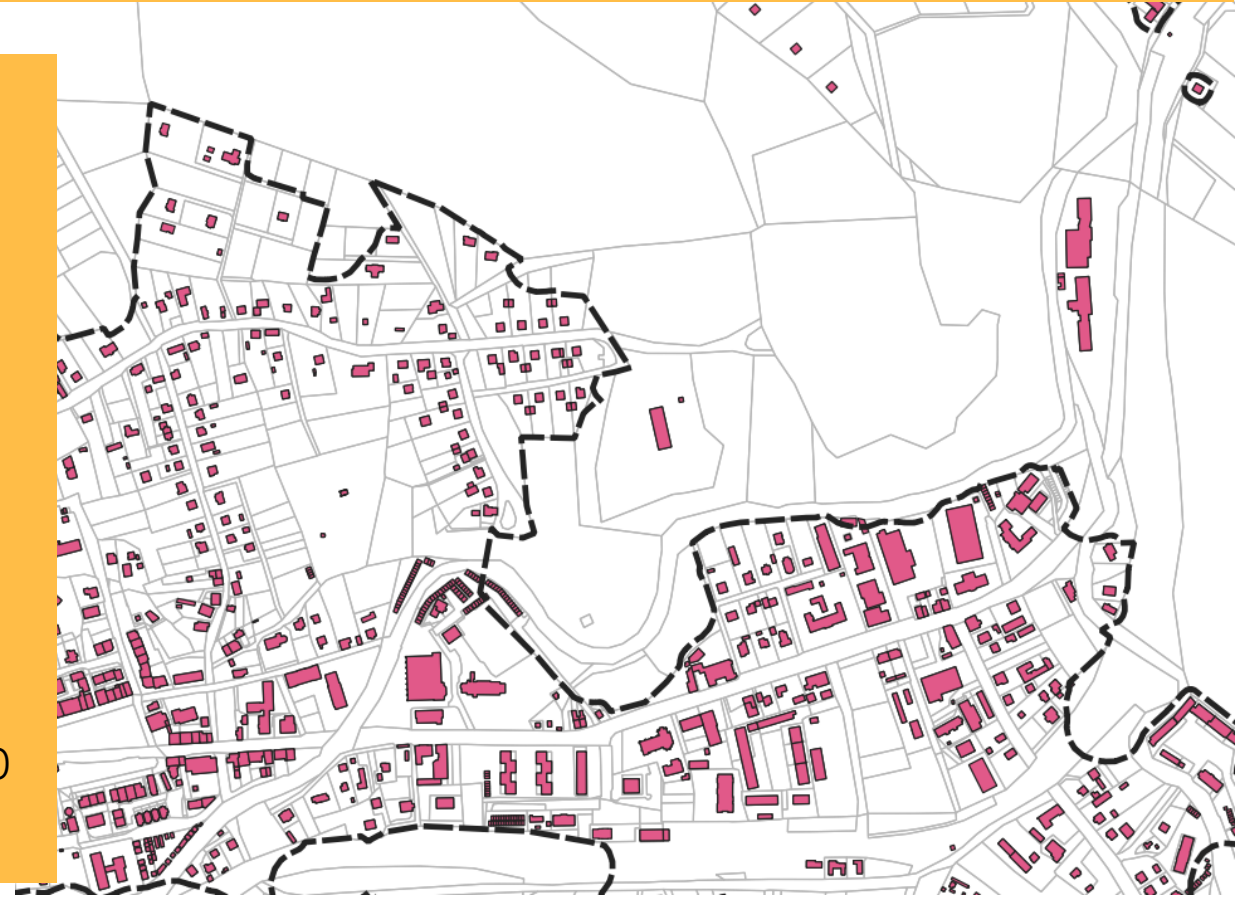


Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

## Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

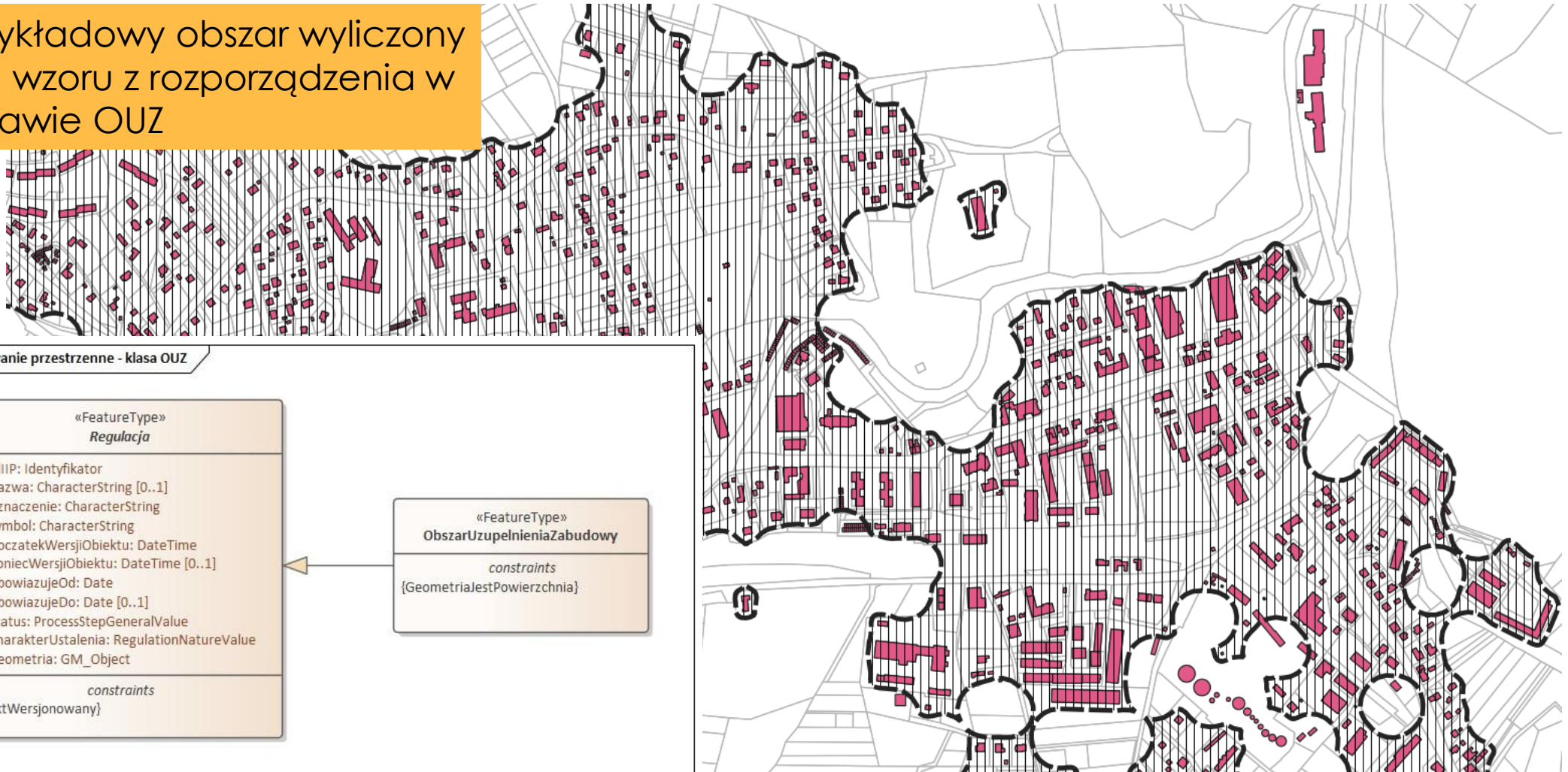
Informację o budynkach poszczególnych klas wg Klasyfikacji Środków Trwałych pozyskuje się z:

- ewidencji gruntów i budynków
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000,

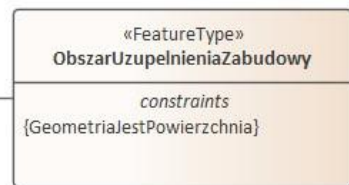
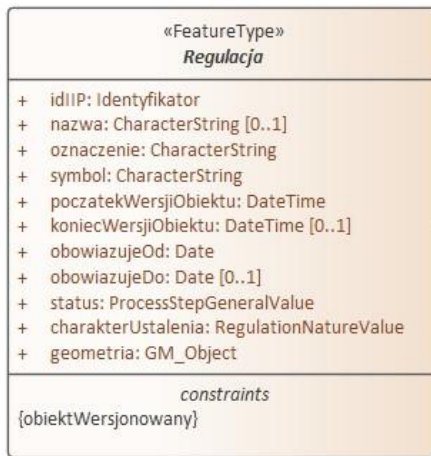


## Obszar uzupełnienia zabudowy

Przykładowy obszar wyliczony wg wzoru z rozporządzenia w sprawie OUZ



GML Planowanie przestrzenne - klasa OUZ



## Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

► **Definicja** ustalona w ustawie:

Należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

► **Rola** obszaru zabudowy śródmiejskiej:

- ❑ Obszar na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej
- ❑ Ustalając **minimalny udział PBC** w MPZP i decyzji o WZ można go określić na poziomie **2/3 wartości** parametru dla strefy w POG

► **Do czasu wejścia w życie POG** obszarami zabudowy śródmiejskiej są obszary zabudowy śródmiejskiej są obszary określone w dotychczasowych studiach i planach miejscowych.



## Uzasadnienie do POG

Uzasadnienie do POG zawiera:

► Część tekstową określającą:

- przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ich granic, w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunków chłonność terenów niezabudowanych i zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- przyczyny wyznaczenia OUZ lub OZS – w przypadku ich wyznaczenia
- przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych
- sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

► Część graficzną obejmującą:

- dane przestrzenne POG (lokalizację przestrzenną wektorową aktu, lokalizację stref planistycznych, OUZ, OZS, OSD)
- granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy ewidencji gruntów i budynków – katastru nieruchomości
- obiekty przestrzenne uwarunkowań do POG



# Blok IV: Konsultacje i przepisy przejściowe

Omówienie konsultacji społecznych i przepisów przejściowych dla różnych dokumentów planistycznych



## Konsultacje społeczne

O rozpoczęciu konsultacji społecznych wójt/burmistrz/prezydent **ogłasza** określając:

- ▶ **sposoby prowadzenia konsultacji** uwzględniając ich prowadzenie:
  - ❑ po godzinach pracy
  - ❑ w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, chyba że prowadzone są pomocą środków porozumiewania się na odległość
- ▶ **miejscach konsultacji**
- ▶ **terminach konsultacji**

Ogłoszenie **zawiera obowiązkowo**:

- ▶ **datę**
- ▶ **oznaczenie organu**
- ▶ **podstawę prawną wraz ze wskazaniem uchwały**
- ▶ **informację o sposobie, miejscu i terminie składania uwag**
- ▶ **wyznaczeniu terminu, miejsca i formy konsultacji społecznych**

## Konsultacje społeczne

Formami konsultacji społecznych są:

- zbieranie uwag (*obowiązkowe, przez minimum 28 dni*)
- spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego (*jedno z wymienionych, 7 dni po rozpoczęciu oraz 7 dni przed zakończeniem*)
- (*min. jedno z poniższych*)
- spotkania plenerowe lub spacer studyjny, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego (*7 dni po rozpoczęciu oraz 7 dni przed zakończeniem*)
- ankiety lub geoankiety (*przez minimum 28 dni*)
- wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta

## Konsultacje społeczne

Inne istotne aspekty uregulowane ustawą:

- wybrane konsultacje społeczne prowadzi się w formie papierowej i elektronicznej
- spotkania konsultacyjne prowadzi się:
  - umożliwiając obustronną komunikację
  - mogą być za pomocą środków porozumiewania się na odległość (wizja + dźwięk)
  - przy uczestnictwie pracownika urzędu obsługującego organ lub podmiotu sporządzającego
- z przeprowadzonych konsultacji sporządza się protokoły
- przed skierowaniem do rady gminy przygotowuje się raport z przeprowadzenia konsultacji zawierający wykaz uwag z propozycją ich rozpatrzenia
- wprowadzono obowiązek prowadzenia działań edukacyjnych i informacyjnych z zakresu planowania przestrzennego

## Konsultacje społeczne

Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. 2023, poz. 2509)

Formularz ma zastosowanie na różnych etapach przygotowywania lub obowiązywania wszystkich aktów planowania przestrzennego, tj.:

- ▶ planu ogólnego gminy,
- ▶ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ▶ uchwały ustalającej 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,
- ▶ audytu krajobrazowego,
- ▶ planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Za pomocą tego samego wzoru dokumentu można złożyć:

- ▶ wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego,
- ▶ uwagę do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego,
- ▶ wniosek o zmianę aktu planowania przestrzennego,
- ▶ wniosek o sporządzenie aktu planowania przestrzennego.



# Konsultacje społeczne

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: [Wójt Gminy Łyszkowice](#)

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- 2.1. wniosek do projektu aktu  2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>  2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- 3.1. plan ogólny gminy  
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji  
 3.3. uchwała ustalająca 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  
 3.4. audyt krajobrazowy  
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: [Jan Kowalski](#)Kraj: [Polska](#)Województwo: [łódzkie](#)Powiat: [łowicki](#)Gmina: [Łyszkowice](#)Ulica: [Różana](#)Nr domu: [54](#) Nr lokalu:Miejscowość: [Łyszkowice](#)Kod pocztowy: [99-420](#)E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [jankowalski@gov.com](mailto:jankowalski@gov.com)Nr tel. (nieobowiązkowo): [111111111](#)Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: [/jankowalski/skrytka](#)

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

 tak  nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: [Polska](#)Województwo: [łódzkie](#)Powiat: [łowicki](#)Gmina: [Bielawy](#)Ulica: [Winnicka](#)Nr domu: [10](#) Nr lokalu: .....Miejscowość: [Bielawy](#)Kod pocztowy: [99-423](#)

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup> [Składam wniosek, zgodnie z treścią punktów 7.2. i 7.3.](#)

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	<a href="#">Plan ogólny gminy Łyszkowice</a>	<a href="#">100508_2.0008.652/7.</a>	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<a href="#">Składam wniosek o ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w nawiązaniu do zabudowy będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, pomiędzy na 0.3 a 0.6</a>

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<a href="#">Plan ogólny gminy Łyszkowice</a>	<a href="#">100508_2.0008.652/7</a>	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<a href="#">teren produkcji przemysłowej</a>	<a href="#">30</a>	<a href="#">10</a>	<a href="#">30</a>

## 8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

 [Wyrażam zgodę](#)  Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

## Przepisy przejściowe

- ostatnie **28 artykułów** ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 1688)
- przepisy przewidują etapowe wdrożenie – kluczowe daty to:
  - 24 września 2023 r.
  - 24 grudnia 2023 r.
  - 31 grudnia 2024 r.
  - 31 grudnia 2025 r.
  - 31 marca 2026 r.

## Przepisy przejściowe

- ▶ różne tryby sporządzania planu miejscowego w zależności od daty przystąpienia i zaawansowania prac nad planem:
  - ❑ Procedura 2003, rozporządzenie 2003 (przystąpienie przed 21 grudnia 2021 i po opiniowaniu i uzgodnieniach)
  - ❑ Procedura 2003, rozporządzenie 2021 (przystąpienie po 21 grudnia 2021 r. i przed 24 września 2023, zaopiniowane i uzgodnione przed 24 września 2023 r.)
  - ❑ Procedura 2003 z elementami ustawy 2023, rozporządzenie 2021 (przystąpienie po 21 grudnia 2021 r. i przed 24 września 2023, niezaopiniowane i nieuzgodnione przed 24 września 2023 r.)
  - ❑ Procedura 2023, rozporządzenie 2021 (przystąpienie do planu nastąpiło po 24 września 2023 r.)
- ▶ zgodność mpzp ze Studium bada się do czasu uchwalenia POG lub do 31 grudnia 2025 r. (chyba, że ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu/ o konsultacjach społecznych)
- ▶ zgodności mpzp/ZPI ze Studium nie jest wymagana w przypadku planów pod OZE i ICP

## Przepisy przejściowe

...oraz szereg innych zmian zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, Zintegrowane Plany Inwestycyjne, uchwały krajobrazowe, planu rewitalizacyjne, szczególne tryby sporządzania planów) oraz w innych ustawach (o samorządzie gminnym, o gospodarce nieruchomościami, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawo budowlane, prawo geologiczne i górnicze etc.)

Istotne z punktu widzenia POG:

- ▶ Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc bezterminowo
- ▶ Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do 31 grudnia 2025 roku
- ▶ Wydane decyzje o WZ zachowują moc bezterminowo
- ▶ Strategie rozwoju gminy/ponadlokalne strategie rozwoju zachowują moc ze wskazaniem ich dostosowania do nowego zakresu (jeśli nie spełniają wymogów nowelizacji nie muszą być uwzględniane w POG do 31 grudnia 2025 r.)
- ▶ Możliwe jest sporządzanie POG równoległe do aktualizacji strategii
- ▶ Można kontynuować i uchwałać zmiany Studium do 31 grudnia 2025 r. (pod warunkami opisanymi w zmianie ustawy)





## Blok V: Dobre praktyki

Propozycje rozwiązań ułatwiających tworzenie ustaleń POG i sprawnego przeprowadzenia procesu sporządzania POG

## „Dobre praktyki” w Planach Ogólnych Gminy

### Społeczno-edukacyjne

- ▶ Akcje informacyjne dla mieszkańców po przystąpieniu rady gminy do sporządzania POG:
  - ❑ ulotki, plakaty i broszury w lokalach urzędowych i „często odwiedzanych lokalizacjach”
  - ❑ spotkania „w terenie”, np. w radach dzielnic/osiedli
  - ❑ materiały dotyczące poszczególnych form aktywności interesariuszy
- ▶ Portale tematyczne dające szeroki dostęp do danych przestrzennych (np. geoportal, geoportal krajowy etc.)
- ▶ Udostępnianie „w jednym miejscu” potrzebnych dla mieszkańców dokumentów – strona internetowa BIP zawierająca:
  - ❑ ogłoszenie o przystąpieniu
  - ❑ plik GML wraz z linkiem do przeglądarki danych przestrzennych lub SIP gminy
  - ❑ odnośnik lub informacje o podstawowych celach POG
  - ❑ edytowalny plik formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego

## „Dobre praktyki” w Planach Ogólnych Gminy

### Społeczno-edukacyjne

- ▶ Publikacje w prasie nieprofesjonalnej artykułów przekładających „język POG” na „język nieprofesjonalny”
- ▶ Uświadamianie społeczeństwa (różnych grup społecznych) o randze i wadze sporządzanego dokumentu:
  - ogólnodostępne prelekcje
  - organizowanie szkoleń
  - szkolenia organizowane dla rad gmin, włodarzy i urzędników odpowiedzialnych za proces planistyczny
  - wpisanie obowiązku przeprowadzenia szkoleń w Szczególnych Warunkach Zamówienia przy postępowaniach przetargowych
  - współpraca z ośrodkami edukacyjnymi (uczelnie wyższe, instytucje naukowe), wsparcie działalności stowarzyszeń i organizacji urbanistów



## „Dobre praktyki” w Planach Ogólnych Gminy

### Warsztatowe

- Przygotowanie instrukcji dla gmin dotyczącej „podstawowego zestawu danych wejściowych” niezbędnego do rozpoczęcia przygotowania lub zlecenia opracowania POG
- Szkolenia z wtyczki APP2 do oprogramowania QGIS lub inne podobne z GIS
- Zamówienie lub pobranie danych statystycznych ze źródeł rządowych - adres strony internetowej, z której można pobrać prognozę demograficzną:  
<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
- Pełna digitalizacja danych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w zakresie geometrii i parametrów zabudowy), jeśli jest możliwa
- W trakcie przygotowania analiz tworzenie warstw roboczych (np. warstwa terenów niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy w mpzp, warstwa luk w zabudowie, warstwa robocza wyznaczona na podstawie algorytmu OUZ, etc.)
- Identyfikacja kluczowych ograniczeń dla poszczególnych elementów POG (strefy zagrożenia powodziowego, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary zmeliorowane, etc.)



# Blok VI: Q&A

Pytania i wątpliwości do wyjaśnienia, poszerzona dyskusja

**Dziękuję za uwagę**

PROWADZĄCY:

**Tomasz Babicz  
Ireneusz Wójcik**