



Plan ogólny gminy krok po kroku

Podstawowe źródło informacji – strona internetowa MRiT „Planowanie przestrzenne”

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

O ministerstwie **Co robimy** Aktualności Załatw sprawę Kontakt PL

Ministerstwo Rozwoju i Technologii > Co robimy > Planowanie przestrzenne

Planowanie przestrzenne

> Reforma systemu planowania przestrzennego > KPO - nabory wniosków
> Akty wykonawcze > Aktualności

Pytania i odpowiedzi

- [Reforma planowania przestrzennego](#)
- [Cyfryzacja planowania przestrzennego](#)
- [Finansowanie z Krajowego Planu Odbudowy \(Inwestycja A1.3.1\)](#)

Materiały szkoleniowe

- [Konferencja z 05.09.2024](#)
- [Konferencja z 04.07.2024](#)
- [Konferencja z 18-19.10.2023](#)
- [Podcasty](#)

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uwarunkowania

Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej

na podstawie art. 10a ust. 1 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Strategia rozwoju gminy

Warstwa stricte kierunkowa, w tym:

- bardzo ogólna struktura funkcjonalno-przestrzenna – model
- większość pozostałych ustaleń studium przeniesiona do strategii jako ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Plan ogólny gminy

Warstwa normatywna, w tym:

- strefy planistyczne
- parametry zabudowy i zagospodarowania
- obszar uzupełnienia zabudowy
- standardy dostępnościowe
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Formułowanie polityki przestrzennej

Realizacja polityki przestrzennej

Związanie planu ogólnego ze strategią rozwoju gminy w okresie przejściowym



Art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

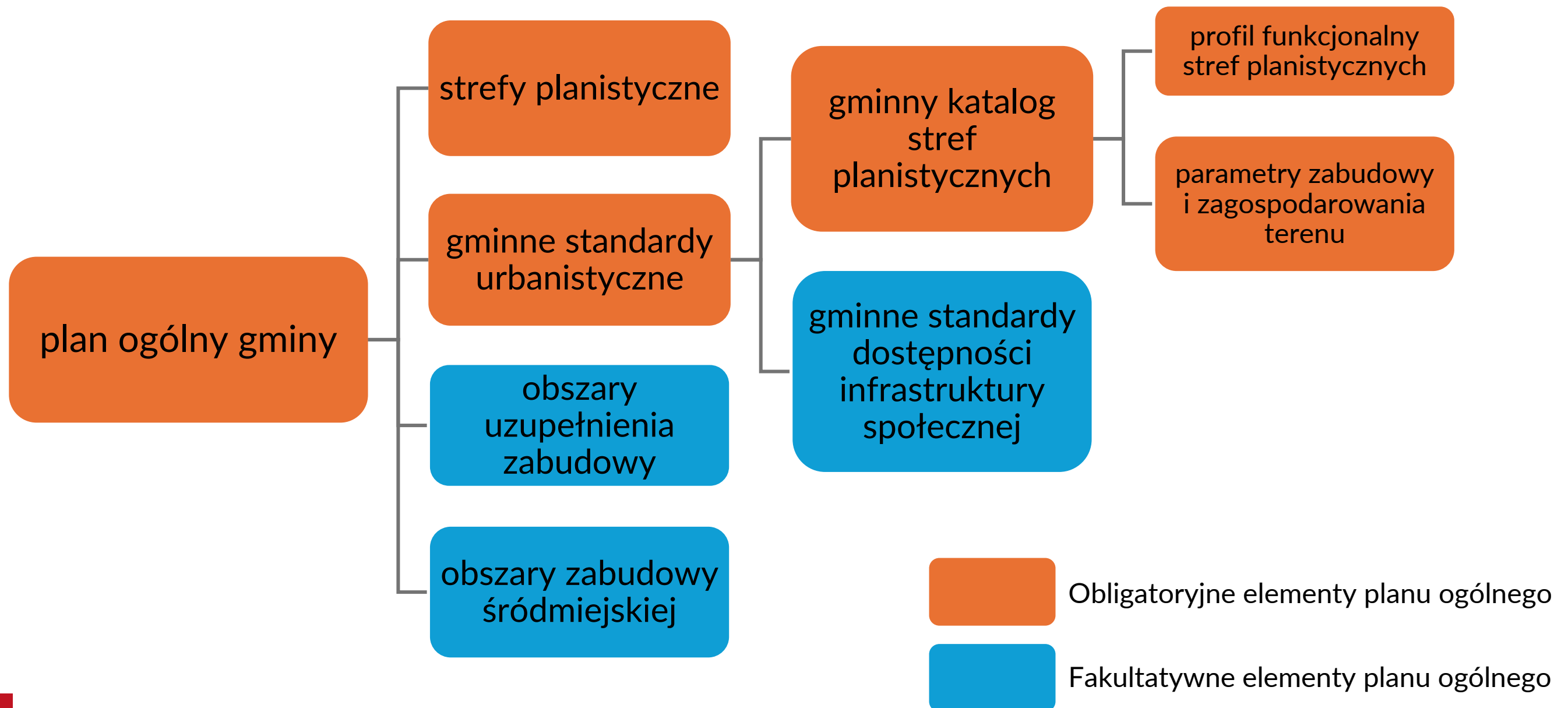
- ✓ do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

Przepisy przejściowe dotyczące strategii rozwoju gminy

Art. 69 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

- ✓ dotychczasowe strategie rozwoju gminy oraz strategie rozwoju ponadlokalnego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego na tym obszarze i mogą być zmieniane
- ✓ do spraw dotyczących opracowania i uchwalania strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe

Zawartość planu ogólnego gminy



Instrumenty kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym gminy

Strefy planistyczne

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758)

Załącznik nr 1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
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 ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	

Projekt z dnia 28.05.2024 r.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia 2024 r.

w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:







§ 1. Ustala się następujący sposób zapisywania ustaleń w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy:

- ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji, w tym funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisuje się stosując odpowiednio nazewnictwo opisujące klasy przeznaczenia terenu określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”;

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (poz. 2404)

Załącznik nr 1

I. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego

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
				R158 G105 B060	1_2_	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1_1_2_	MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
				R199 G151 G127	1_3_	ML	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1_1_3_	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
2_	U	teren usług		R242 G98 B65	2_1_	UH	teren usług handlu	1_2_1_	MWK	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej
					2_2_	UW	teren usług handlu wielkopowierzchniowego	1_2_2_	MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
					2_3_	UL	teren usług rzemieślniczych	2_1_1_	UHD	teren usług handlu detalicznego
								2_1_2_	UHH	teren usług handlu hurtowego

Profil funkcjonalny strefy planistycznej

- ✓ profil podstawowy - obligatoryjnie zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
- ✓ profil dodatkowy – do wyboru przez gminę

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758)

Załącznik nr 1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	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 ³⁾	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 ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Wyznaczanie stref z zabudową mieszkaniową – bilansowanie zapotrzebowania

- ✓ art. 13b upzp - ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: (...)
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- ✓ bilansowanie polega na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie
- ✓ sposób sporządzania bilansu określa szczegółowo rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Zasady bilansowania określone w ustawie

Strefy podlegające bilansowaniu - w profilu funkcjonalnym zawierają tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

Obowiązkowe do ustalenia dla stref z art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy, dopuszczone do ustalenia dla stref z pkt 8-13

- ✓ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
- ✓ maksymalna wysokość zabudowy
- ✓ maksymalny udział powierzchni zabudowy

Obowiązkowy do ustalenia dla stref z pkt 1-10, dopuszczony do ustalenia dla stref z pkt 11-13

- ✓ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

29)¹³⁾ „udziale 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;

30)¹³⁾ „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) 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,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

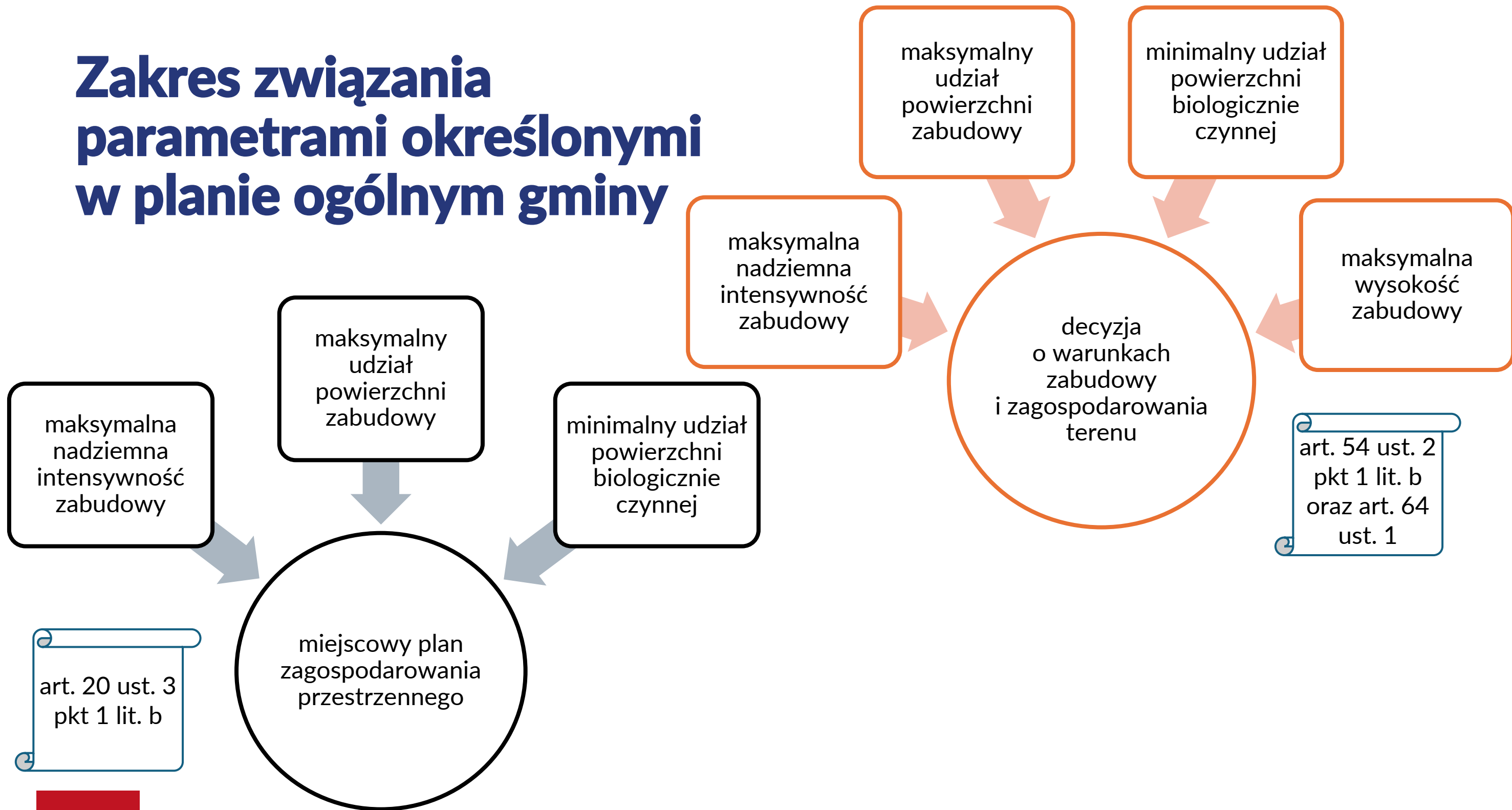
31)¹³⁾ „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

- 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)¹³⁾ „nadziemnej intensywności 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;

Zakres związania parametrami określonymi w planie ogólnym gminy



Strefy planistyczne – zakres ustaleń

	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy	obowiązek bilansowania	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział PBC standard krajowy
1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną							
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną							
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową							
4. strefa usługowa							
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego							
6. strefa gospodarcza							
7. strefa produkcji rolniczej							
8. strefa infrastrukturalna							
9. strefa zieleni i rekreacji							
10. strefa cmentarzy							
11. strefa górnictwa							
12. strefa otwarta							
13. strefa komunikacyjna							

 ustalenia obowiązkowe
 ustalenia fakultatywne

Obszar zabudowy śródmiejskiej

- ✓ położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- ✓ możliwość zmniejszenia do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż ustalona dla strefy (np. dla obszarów zabudowy zabytkowej)



Obszar uzupełnienia zabudowy

Kształtowanie zabudowy na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem uwarunkowań

- ✓ obszar, na którym możliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy
- ✓ obszar uwzględniany w pierwszej kolejności przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej w mpzp (art. 13d ust. 1 upzp)
- ✓ obszar, na którym nie będzie potrzebne uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III
- ✓ zasady – rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Przesłanki wyznaczenia OUZ

brak lub kilka planów miejscowych

lokalizacja zabudowy odbywa się wyłącznie lub w większości na podstawie decyzji o warunkach zabudowy

brak OUZ zablokuje ruch inwestycyjny w gminie

pełne pokrycie planami miejscowymi

lokalizacja zabudowy odbywa się na podstawie planów miejscowych

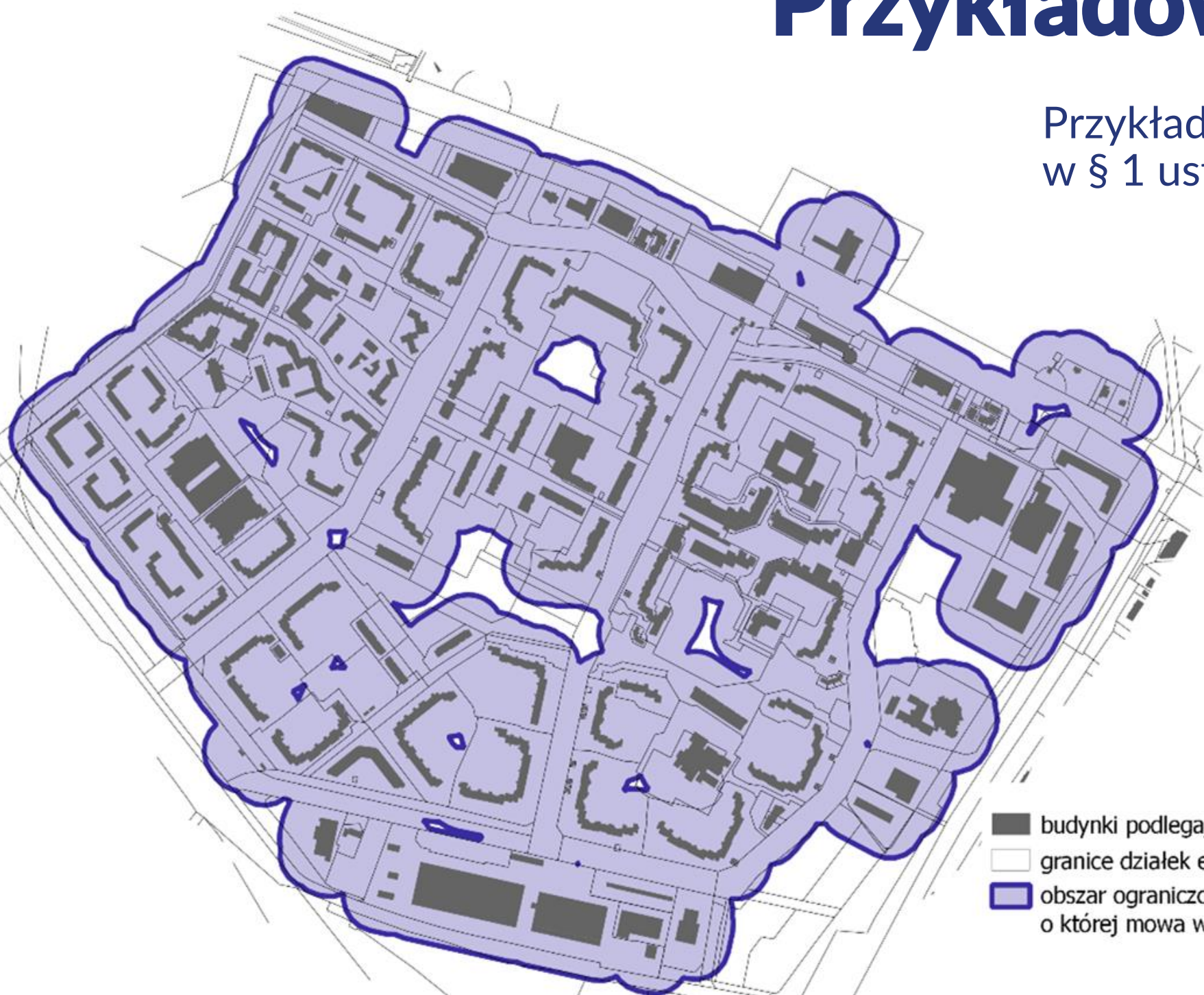
obszar uzupełnienia zabudowy nie jest konieczny, jednakże może okazać się przydatny w przyszłości w następujących sytuacjach:

zostanie stwierdzona nieważność planu miejscowego na skutek skargi do sądu albo przedłużającego się postępowania sądowego w sprawie rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody

gmina przystąpi do zmiany planu miejscowego – w granicach OUZ nie trzeba będzie uzyskiwać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

Przykładowy OUZ

Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia

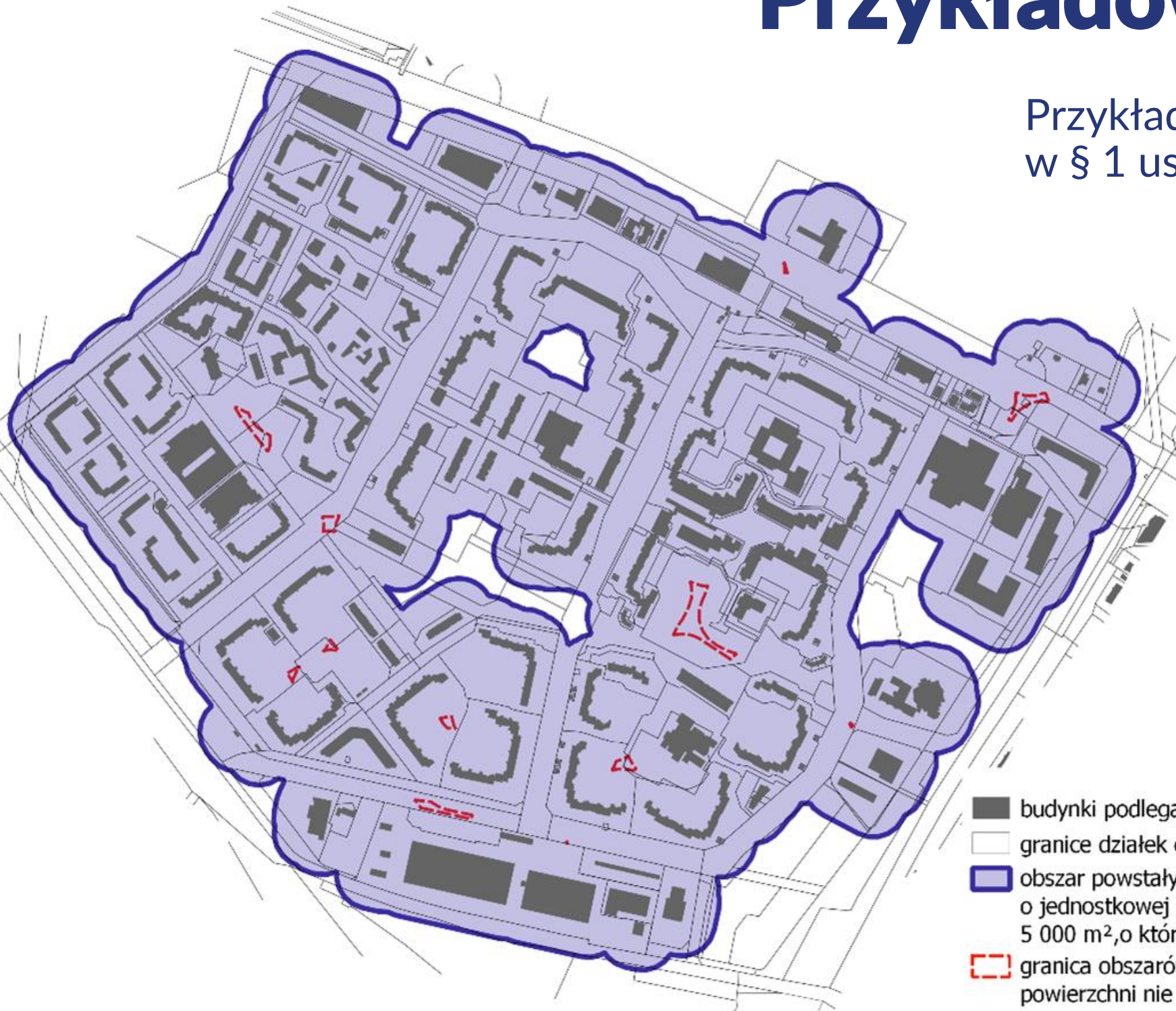


2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

§ 1 ust. 1
pkt 2

Przykładowy OUZ

Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 1 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia



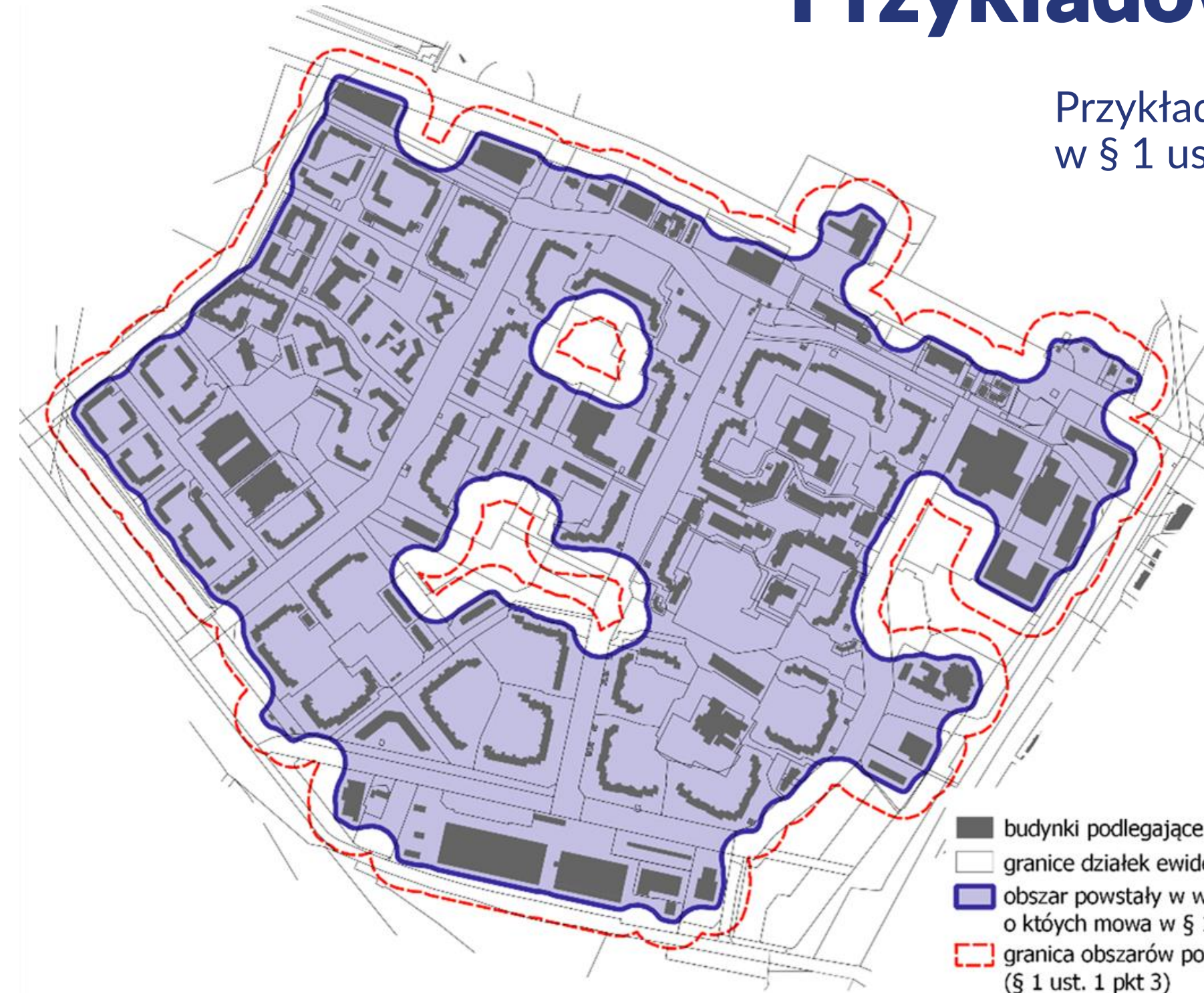
3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

§ 1 ust. 1
pkt 3

- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar powstały w wyniku dodania obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², o którym mowa w § 1. ust. 1 pkt 3
- granica obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m²

Przykładowy OUZ

Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia



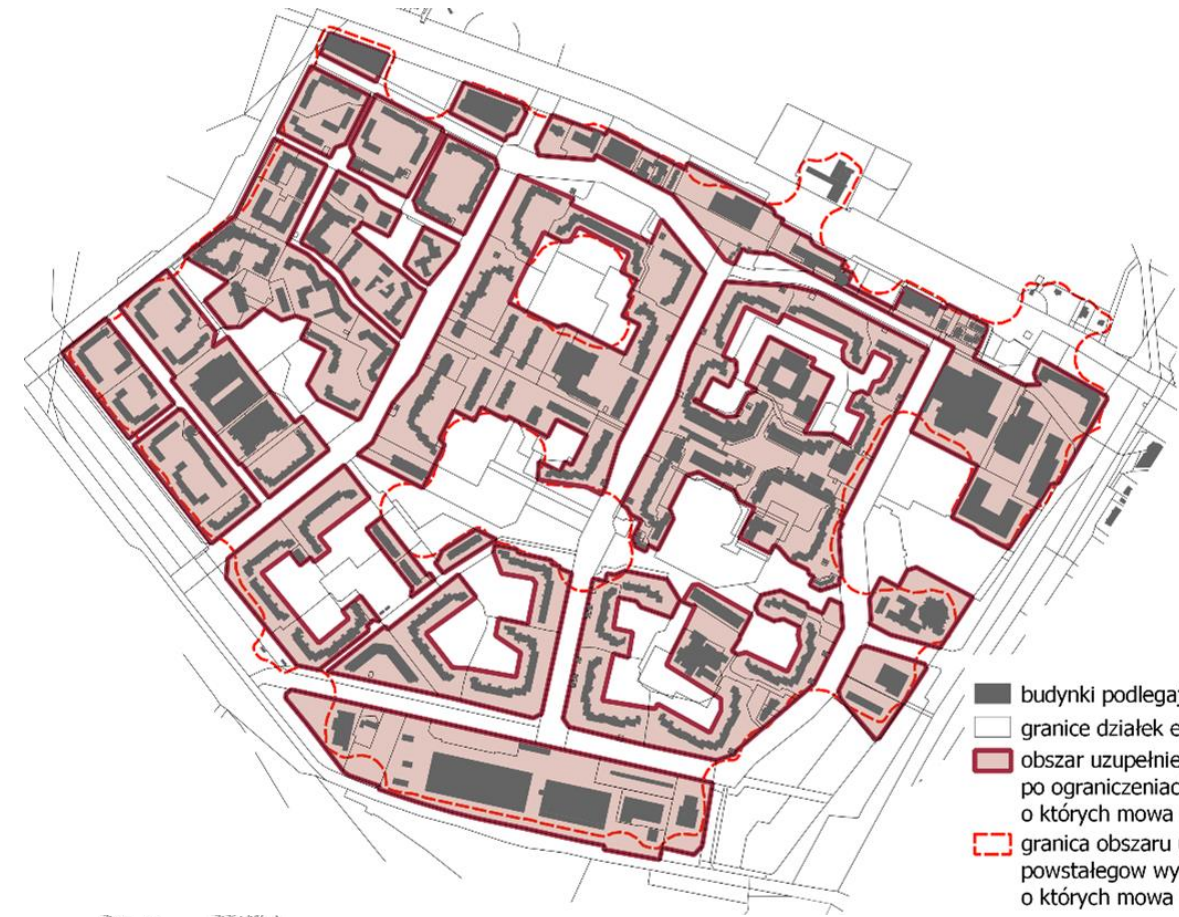
4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

§ 1 ust. 1
pkt 4 i 5

Różne warianty zasięgu OUZ



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1

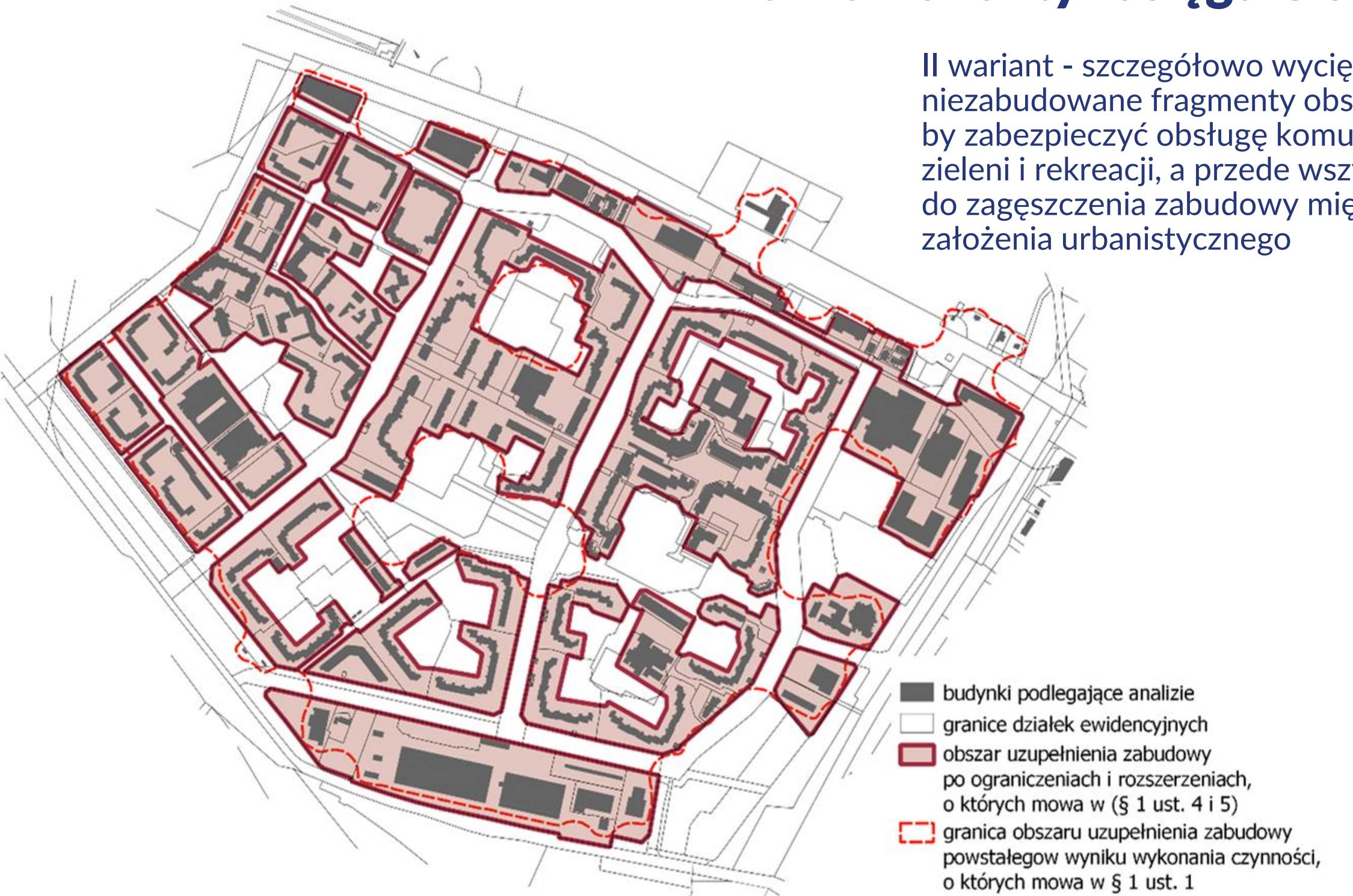
Różne warianty zasięgu OUZ

I wariant - umożliwienie uzupełnienia zabudowy praktycznie w całym kwartale



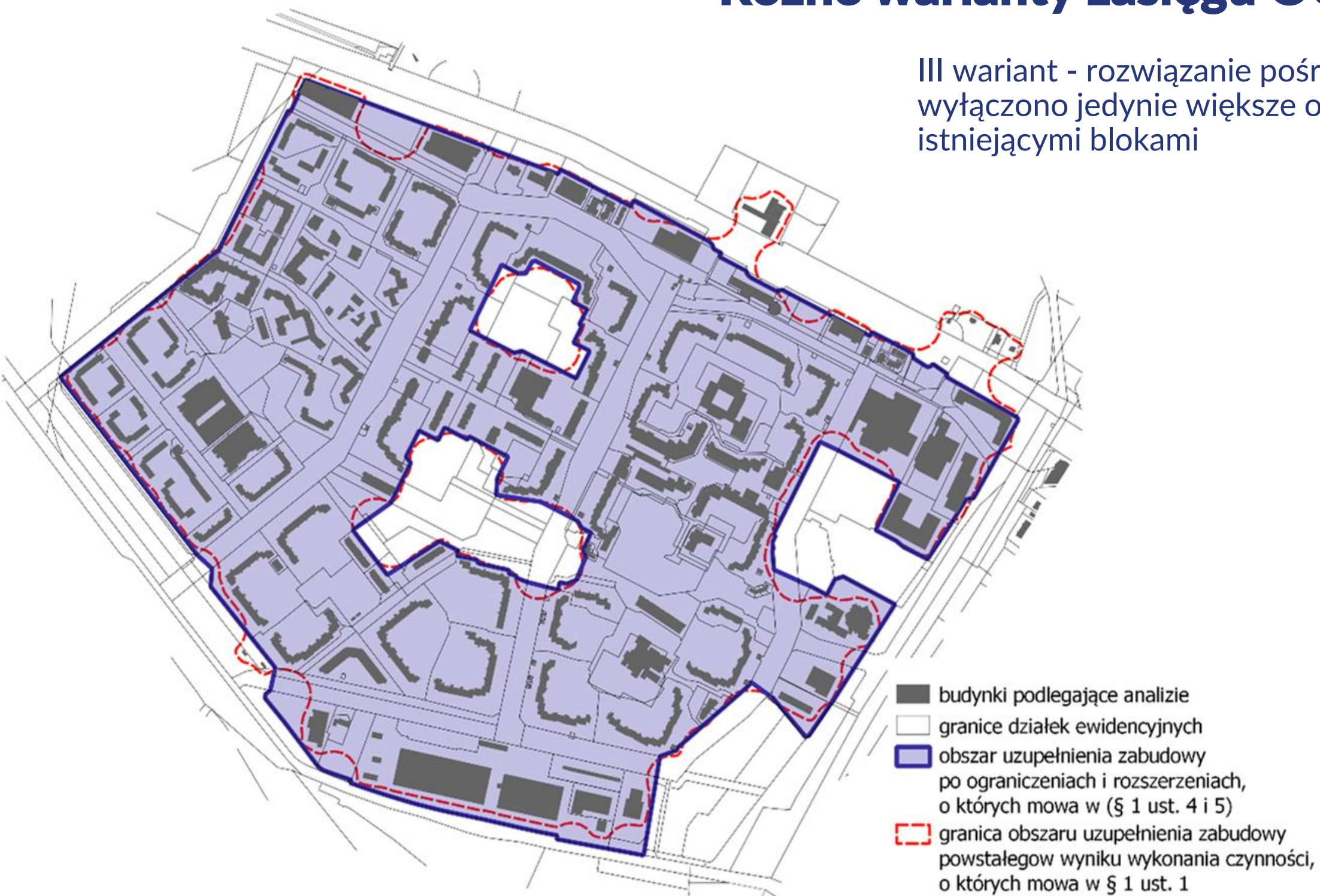
Różne warianty zasięgu OUZ

II wariant - szczegółowo wycięto bardziej istotne niezabudowane fragmenty obszaru – tak, by zabezpieczyć obsługę komunikacyjną obszaru, zaplecze zieleni i rekreacji, a przede wszystkim nie dopuścić do zagęszczenia zabudowy między blokami i zaburzenia całego założenia urbanistycznego



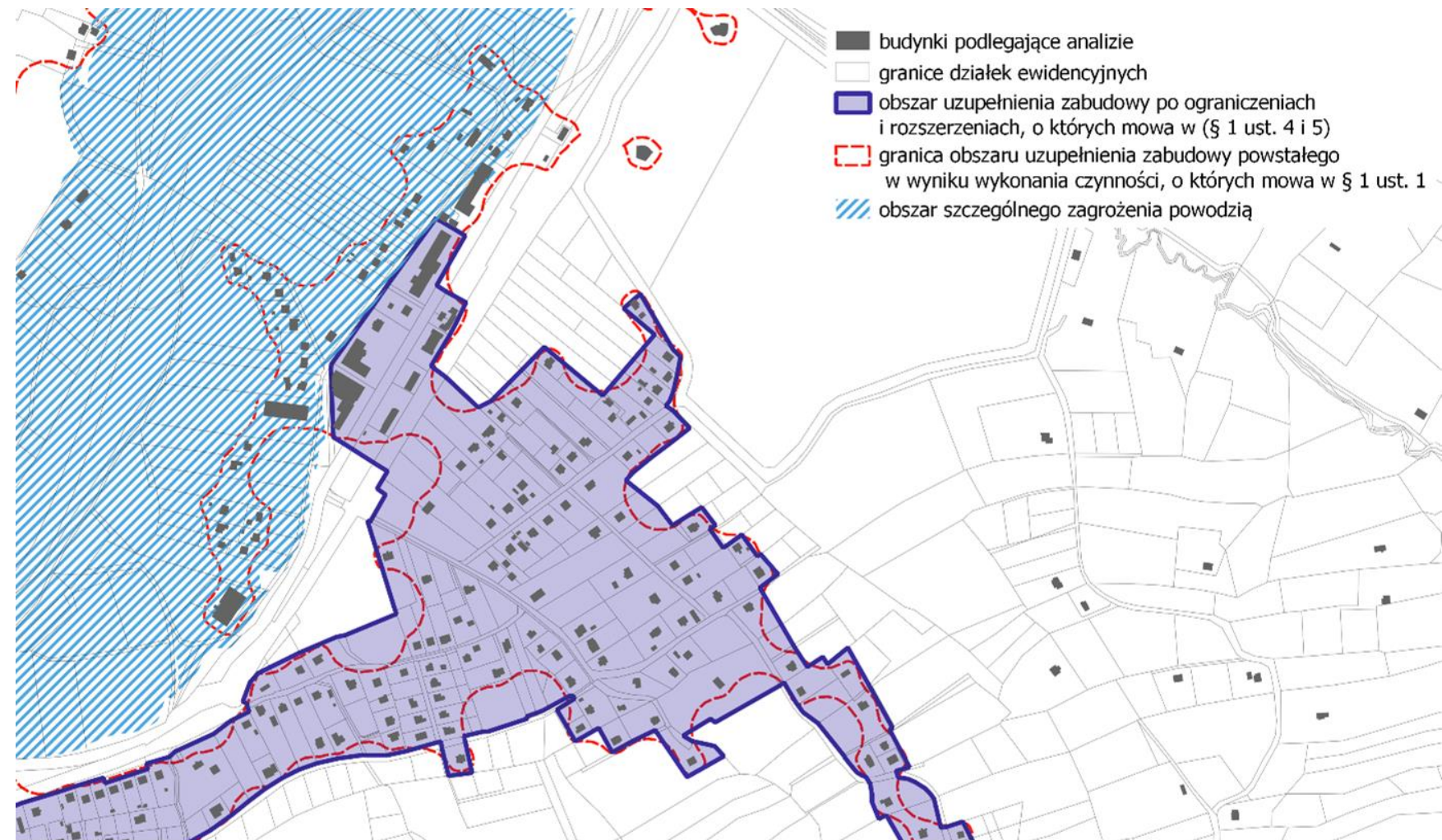
Różne warianty zasięgu OUZ

III wariant - rozwiązanie pośrednie, czyli takie, w którym wyłączono jedynie większe obszary zieleni i rekreacji między istniejącymi blokami



Przykłady przesłanek ograniczenia OUZ

- ✓ obszar zagrożenia powodziowego
- ✓ przyrodniczy obszar chroniony
- ✓ udokumentowane złoża surowców
- ✓ strefa ochrony widokowej obiektu zabytkowego
- ✓ ochrona gruntów rolnych



Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- ✓ ustalane na podstawie art. 13f ustawy
- ✓ zrównoważone, przyjazne użytkownikom kształtowanie rozwoju i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej
- ✓ pierwowzór – uchwały gmin o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych podejmowane na podstawie art. 19 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Rodzaje gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

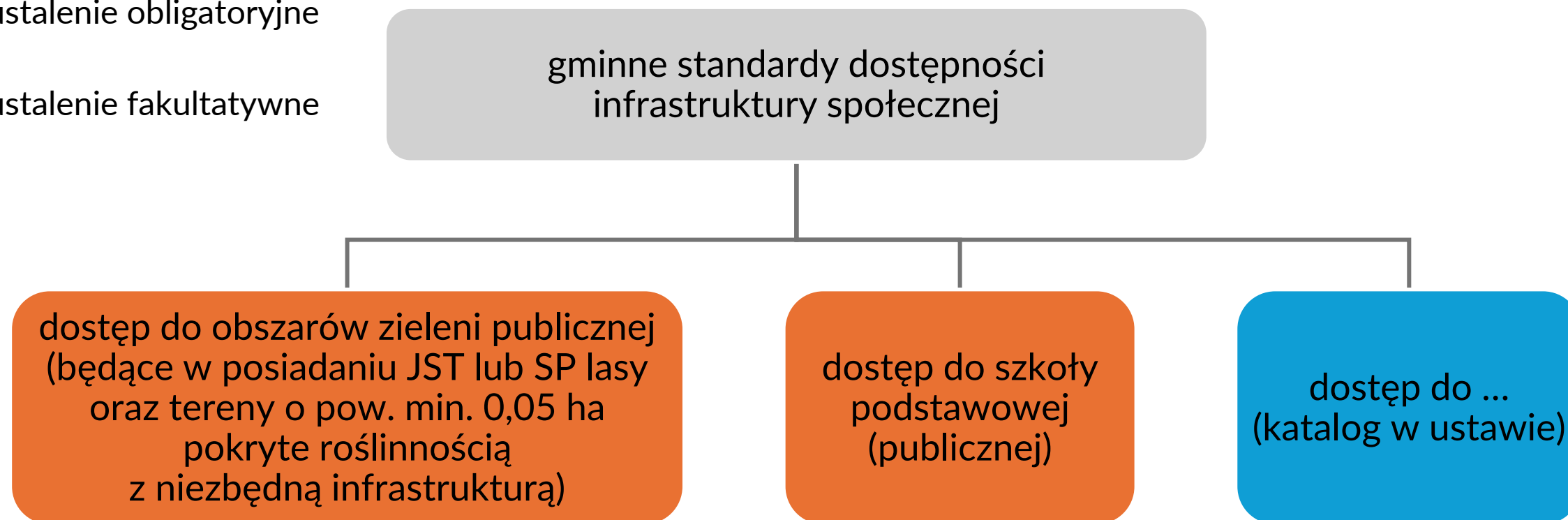
W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności:



ustalenie obligatoryjne



ustalenie fakultatywne



Ustawa dopuszcza rozszerzanie standardów o następujące obiekty infrastruktury społecznej: przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy pomocy społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki oraz posterunki policji lub posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej

Zasady ustalania parametrów dla standardów dostępności

czym jest
dostępność
wg ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa

jak liczona będzie
odległość?

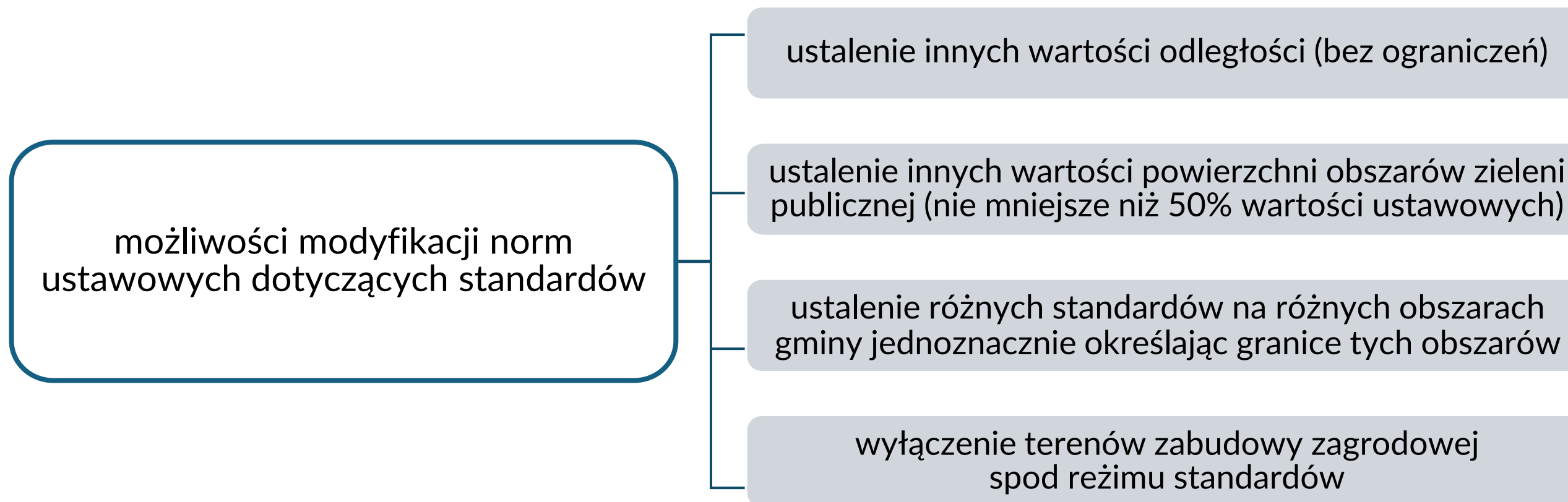
droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych – drogi publiczne, ciągi piesze, ale także wszelkie inne przejścia przez przestrzeń publiczną

jakie odległości
proponuje ustawa?

3000 m – od szkół podstawowych poza miastami oraz dużych obszarów zieleni publicznej
1500 m – od szkół podstawowych w miastach oraz małych obszarów zieleni publicznej

28

Możliwości modyfikacji standardów dostępności



Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – zastosowanie

w jaki sposób egzekwuje się standardy?

terenami zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych można objąć wyłącznie działki spełniające standard (analogicznie standard warunkuje możliwość wydania decyzji WZ dla budynku mieszkalnego)

kiedy można uznać, że standard został spełniony?

gdy standardy od wszystkich obiektów infrastruktury społecznej zostaną spełnione:

- dla decyzji WZ – obiekty infrastruktury społecznej i drogi dojścia istnieją w przestrzeni
- dla planów miejscowych – obiekty infrastruktury społecznej i drogi dojścia istnieją w przestrzeni lub są projektowane w tym lub innym planie miejscowym

Wyrażanie ustaleń w „języku” planu ogólnego gminy

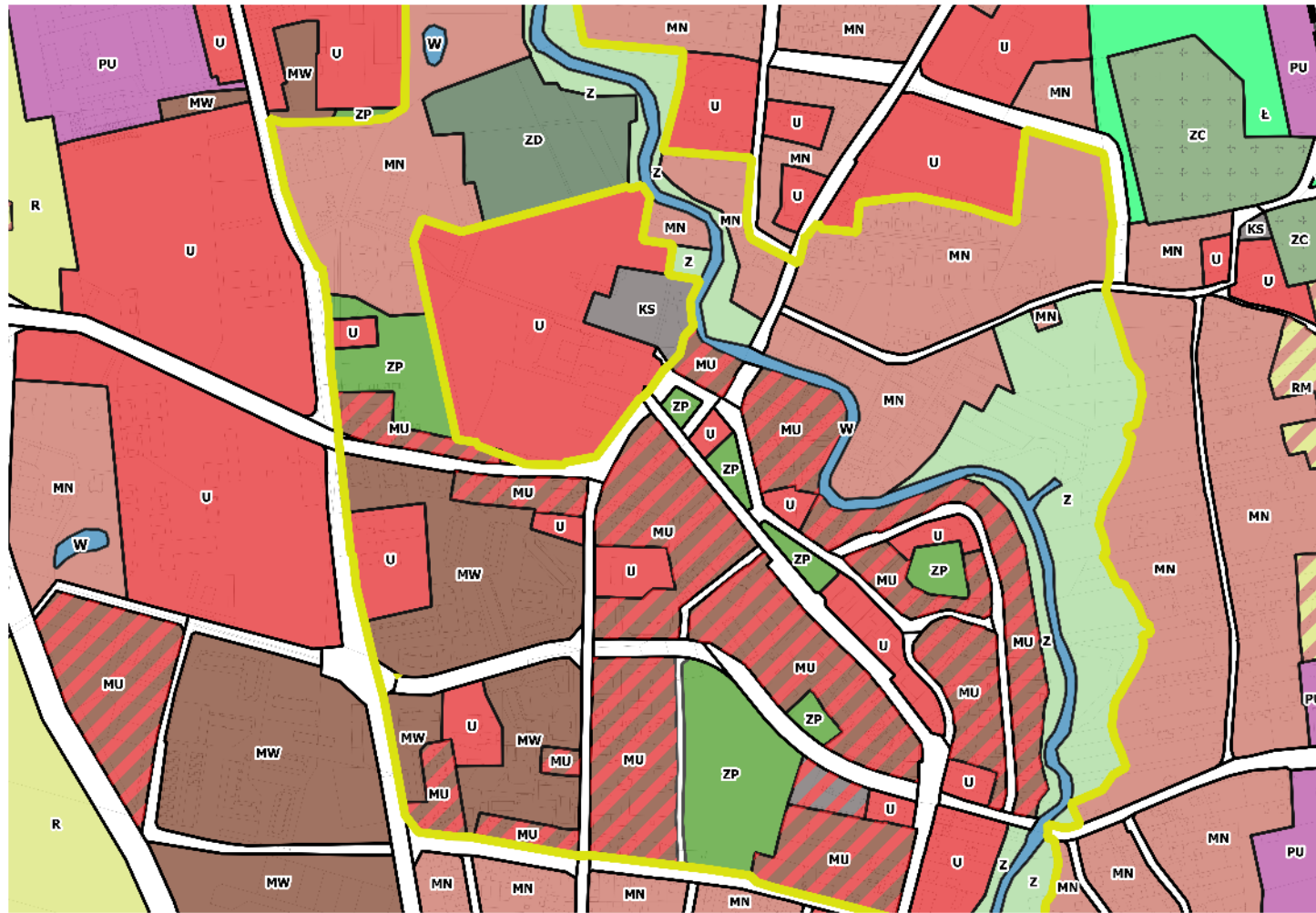
- ✓ określenie strefy planistycznej
- ✓ dopuszczenie przeznaczeń w profilu dodatkowym strefy planistycznej
- ✓ określenie parametrów
- ✓ ukształtowanie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy

Uwarunkowania uwzględniane w planie ogólnym gminy

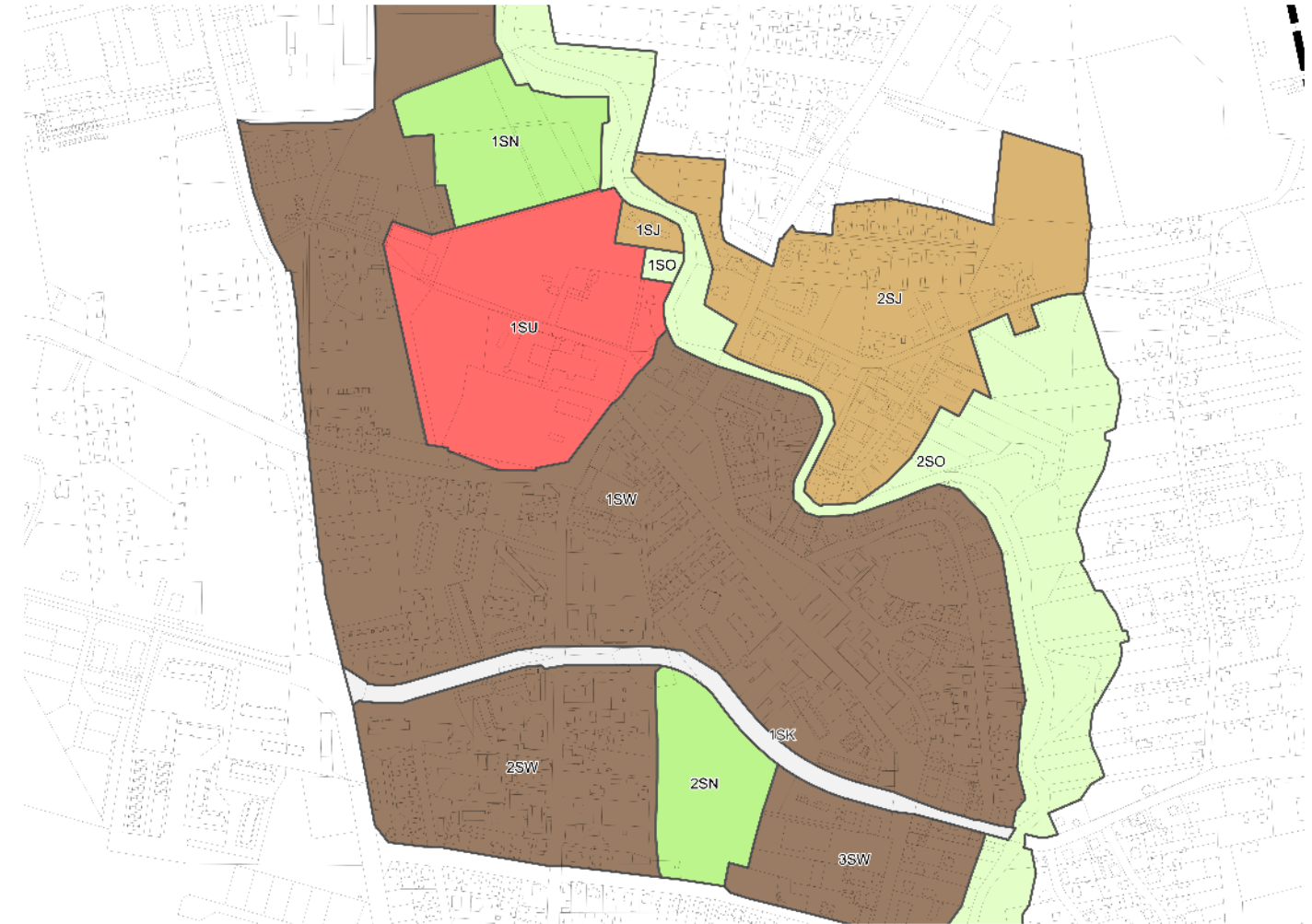
UWARUNKOWANIE	PRZYKŁADOWE SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA
1. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym zadania rządowe i samorządowe	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia realizacji inwestycji ponadlokalnych
2. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	wprowadzenie strefy terenów otwartych, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
4. obszary gruntów zmeliorowanych	zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach
5. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

6. strefy ochronne ujęć wody	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
7. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
8. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	wprowadzenie strefy górnictwa, ograniczenie zasięgu stref z zabudową, ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy
9. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	wprowadzenie strefy górnictwa, wprowadzenie strefy otwartej, ograniczenie zasięgu stref z zabudową, ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy
10. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji
11. 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	wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub przeciwnie – wprowadzenie strefy śródmiejskiej, wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z obszaru ochrony widokowej



Ustalenia studium dla obszaru ochrony widokowej



Ustalenia planu ogólnego dla obszaru ochrony widokowej

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z obszaru ochrony widokowej



Możliwe sposoby modyfikacji ustaleń planu ogólnego (zasięgu stref planistycznych) dla obszaru ochrony widokowej

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z obszaru ochrony widokowej



Możliwe sposoby modyfikacji ustaleń planu ogólnego (obszaru uzupełnienia zabudowy) dla obszaru ochrony widokowej

12. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	dobór strefy planistycznej w obszarze strefy ochronnej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, aby ograniczyć elementy zagospodarowania kolidujące z celem strefy ochronnej
13. tereny zamknięte i ich strefy ochronne	wyłączenie terenów zamkniętych z obszaru planu ogólnego, zagospodarowanie w strefie ochronnej zgodne z wnioskami organów wojskowych
14. obszary ograniczonego użytkowania	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla obszaru
15. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z potrzebami
16. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	dobór strefy planistycznej, zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych
17. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego z ograniczeniem możliwości występowania przeznaczeń terenu generujących zwiększenie poziomu hałasu
18. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	wprowadzenie strefy otwartej, strefy zieleni i rekreacji, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową bądź strefy produkcji rolniczej

19. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

wprowadzenie w sąsiedztwie zakładu strefy planistycznej z ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami informacji dla celów planowania przestrzennego z raportu bezpieczeństwa zakładu wprowadzenie strefy otwartej

20. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

21. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

odpowiednie ukształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu infrastruktury technicznej i komunikacji, uwzględnienie przy opracowaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

22. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

wprowadzenie strefy otwartej i strefy zieleni i rekreacji, w strefach z zabudową odpowiednie zastosowanie wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy

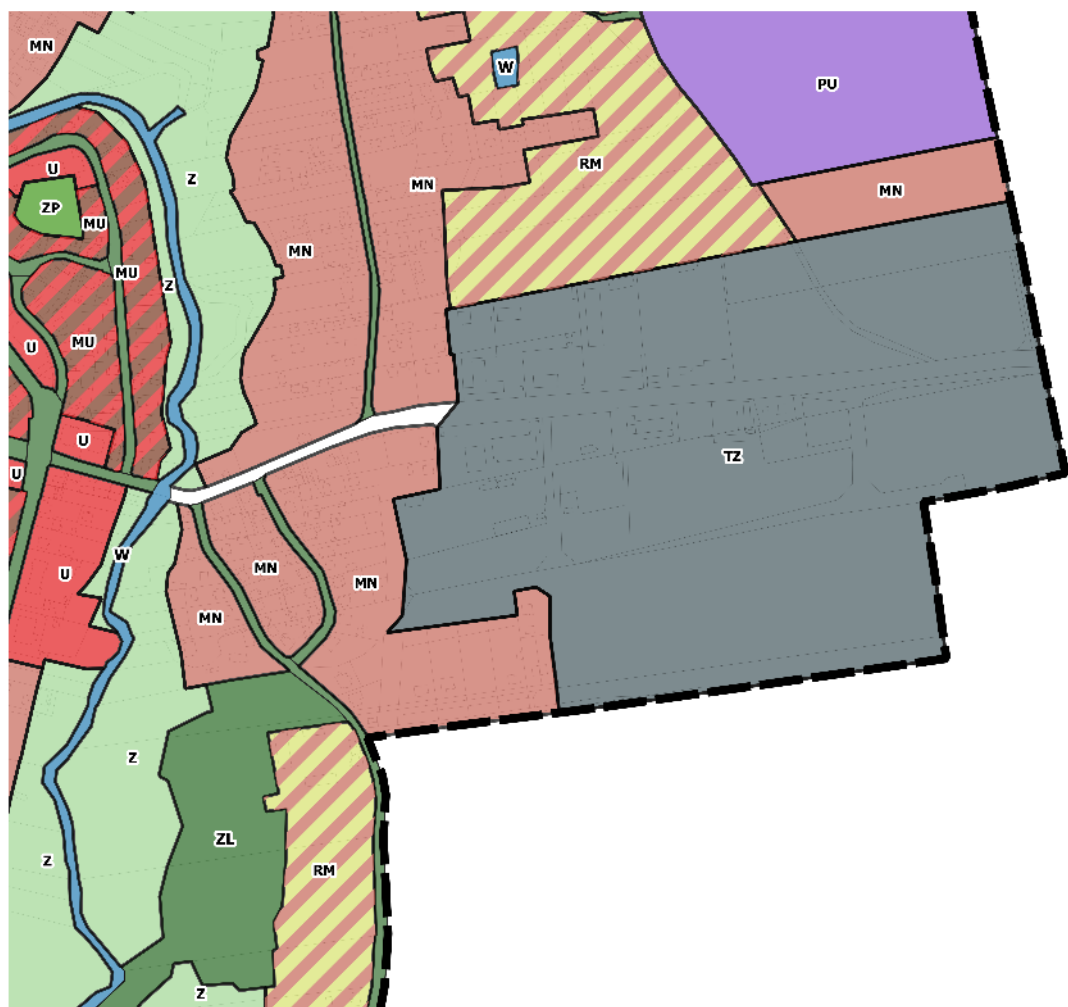
23. opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych, zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego oraz standardów urbanistycznych, ukształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy

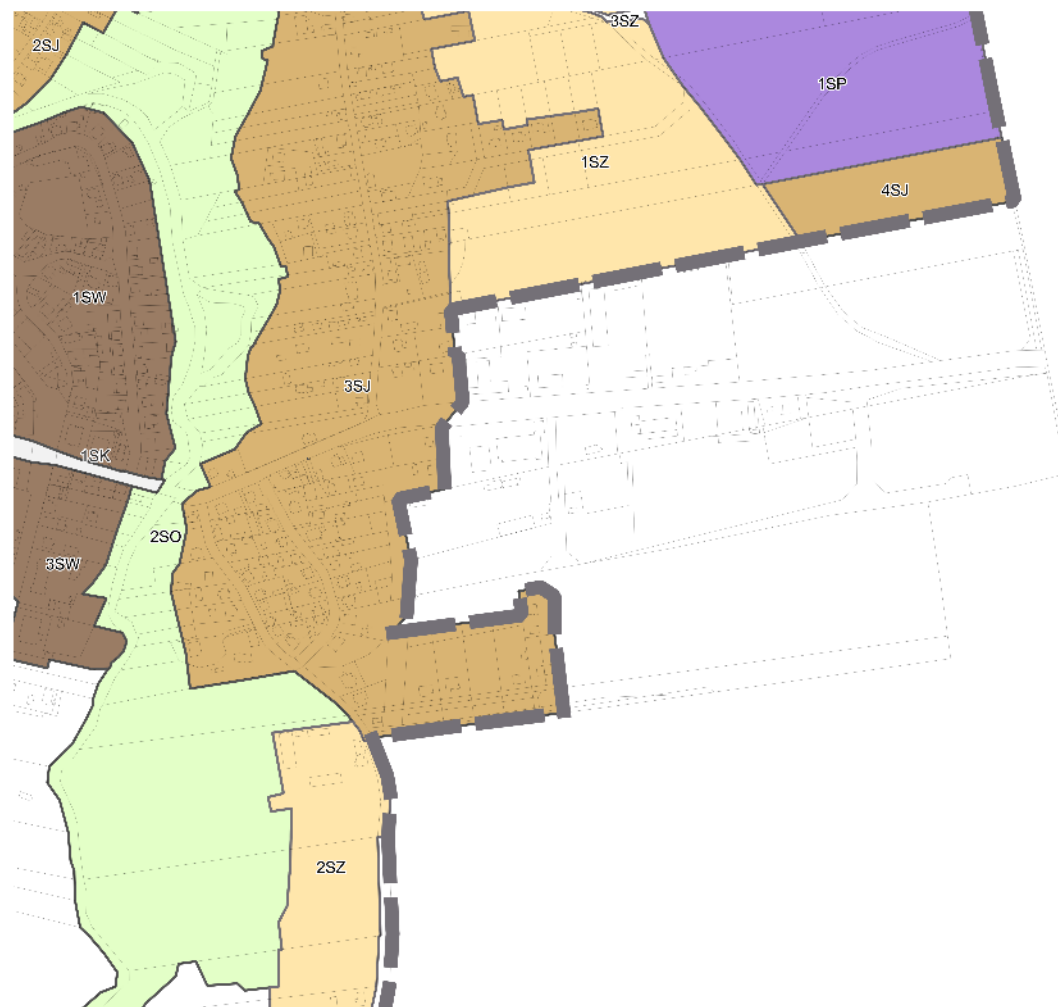
24. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

odpowiednia powierzchnia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

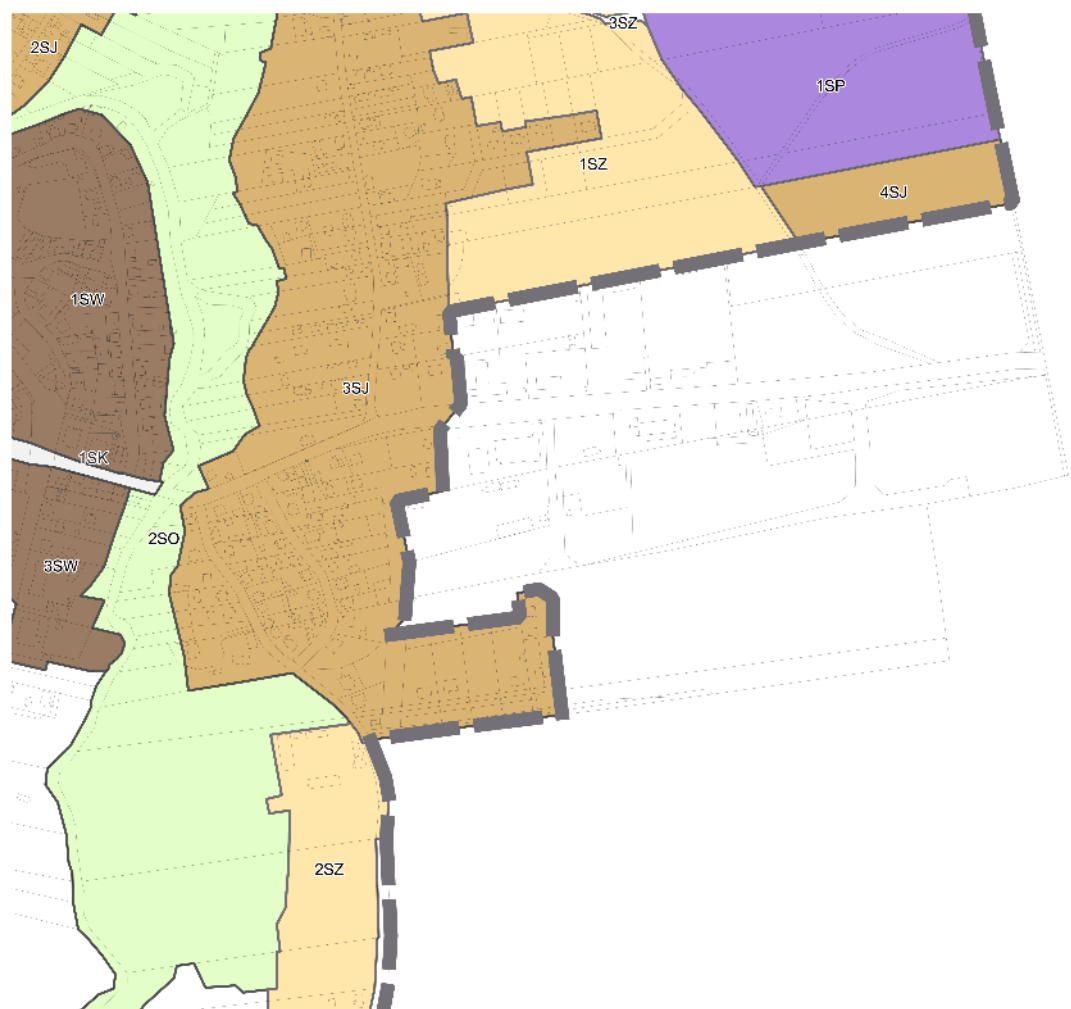


Ustalenia studium dla terenu zamkniętego

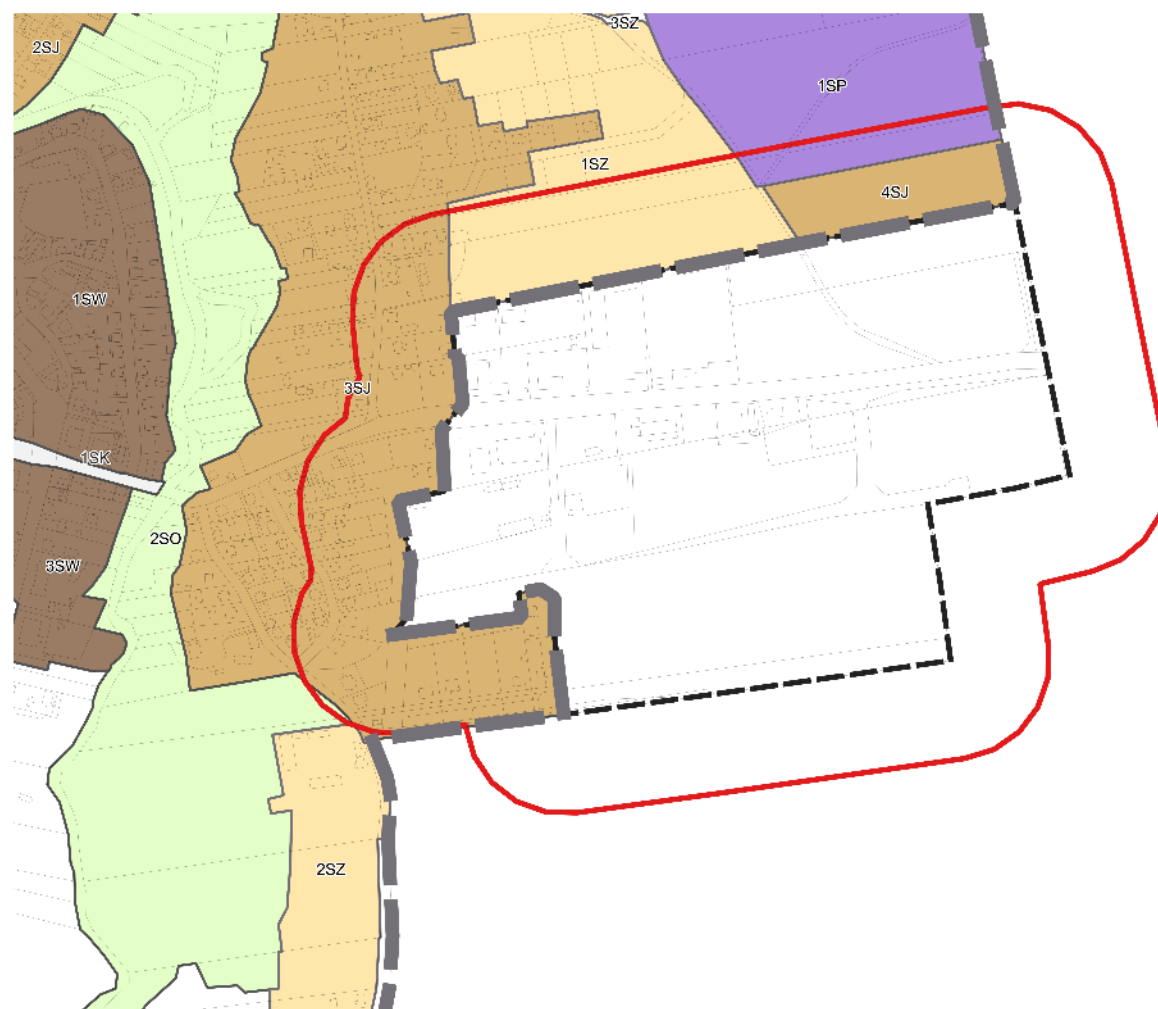


Ustalenia planu ogólnego nieobejmujące terenu zamkniętego

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

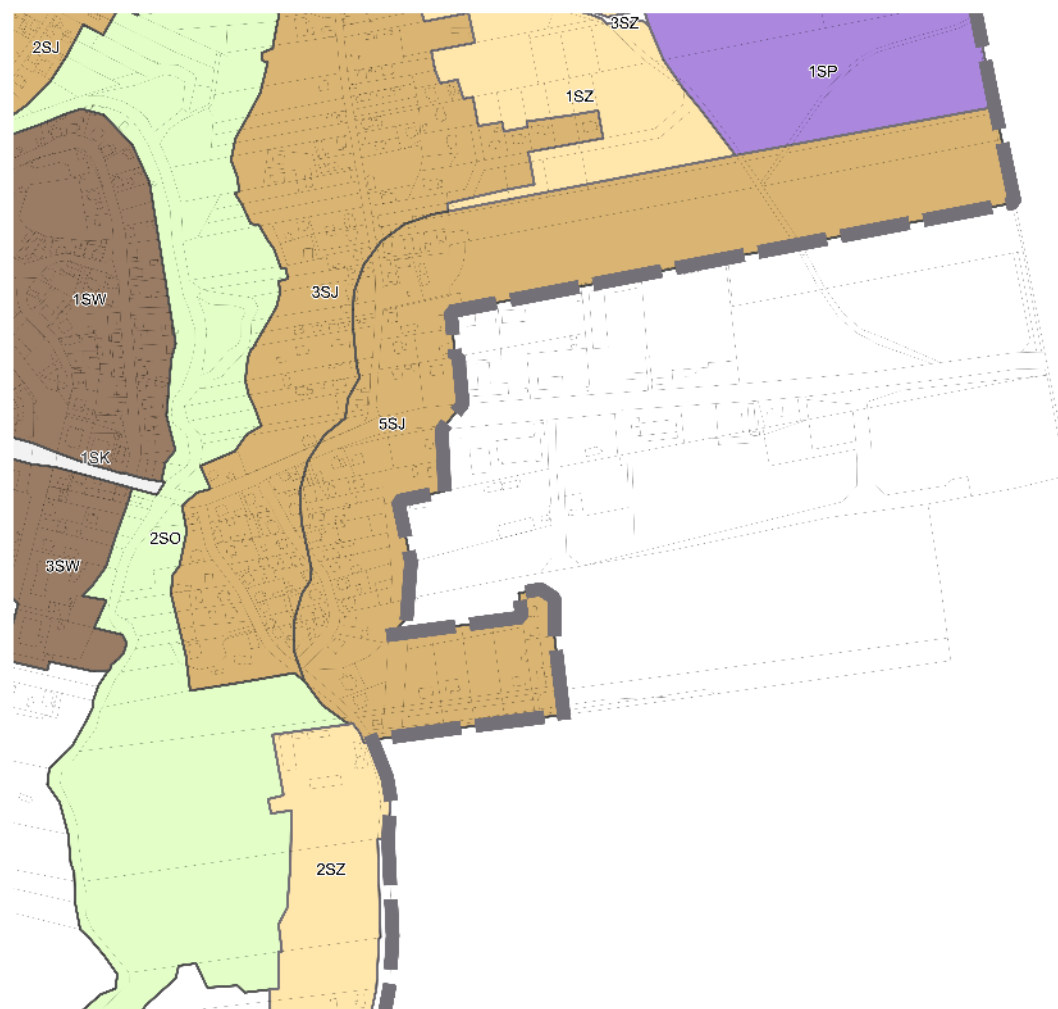
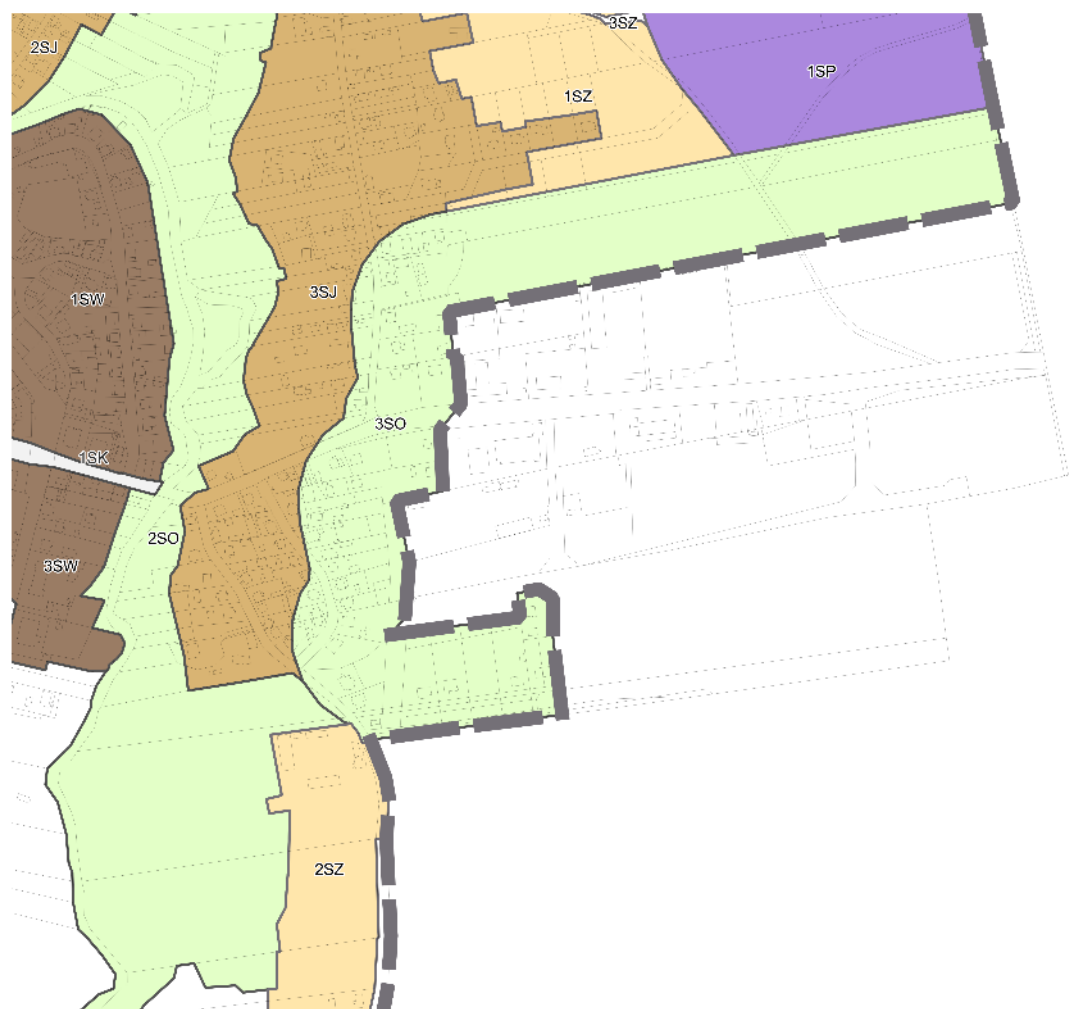


Ustalenia planu ogólnego nieobejmujące terenu zamkniętego



Strefa ochronna terenu zamkniętego na tle ustaleń planu ogólnego

Przykład sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych



Możliwe sposoby modyfikacji ustaleń planu ogólnego (zasięgu stref planistycznych) w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego

Znaczenie uzasadnienia planu ogólnego gminy

- ✓ uzasadnienie w części tekstowej zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę zgodnie z wymaganiami przepisów upzp oraz w ramach władztwa planistycznego
- ✓ rysunek uzasadnienia pokazuje projekt planu ogólnego gminy na tle uwarunkowań zewnętrznych oraz lokalnych, z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej
- ✓ tekst i rysunek pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu oraz wnioskami mieszkańców
- ✓ forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf

Uzasadnienie do planu ogólnego - zakres

Część tekstowa uzasadnienia do planu ogólnego

przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

- analiza występowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w obowiązujących planach miejscowych
- informacja, czy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy
- przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp

przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

- obszar uzupełnienia zabudowy – wyjaśnienie powodów zastosowanych zmniejszeń lub powiększeń obszaru, na podstawie § 1 ust. 4 lub ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy

przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

- wyjaśnienie ustaleń w katalogu stref planistycznych, np. zastosowania profilu dodatkowego i przyjętych wartości parametrów urbanistycznych
- wyjaśnienie przyjętego katalogu obiektów infrastruktury społecznej, wymaganych odległości i powierzchni, informacja o wyznaczonych obszarach obowiązywania standardów

sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ustawy

- omówienie najważniejszych uwarunkowań rozwoju gminy mających wpływ na przyjęte w planie rozwiązania

Część graficzna uzasadnienia do planu ogólnego

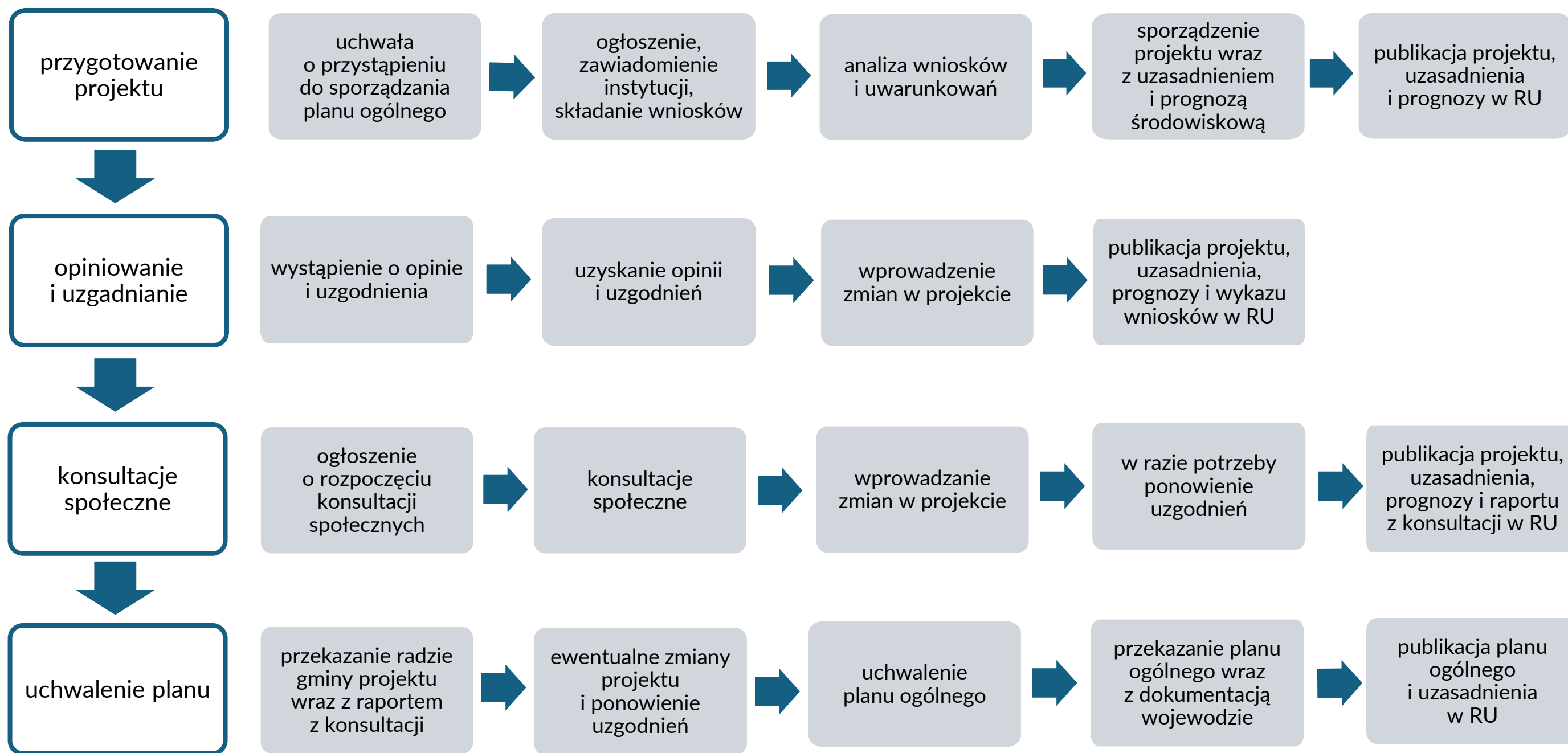
Prezentacja graficzna:

- ✓ danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1
- ✓ granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne
- ✓ obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych

Dokumentacja prac planistycznych

- ✓ zakres i forma zgodnie z § 7 rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
- ✓ dokumentację prac planistycznych prowadzi się w postaci elektronicznej zawierającej dokumenty elektroniczne lub odwzorowanie cyfrowe dokumentów papierowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164)
- ✓ dopuszczalne formaty plików wchodzących w skład dokumentacji prac planistycznych prowadzonej w postaci elektronicznej są zgodne z wymienionymi w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57, 1123, 1234 i 1703)

Procedura sporządzania planu ogólnego



Najistotniejsze zasady procedury sporządzania planu ogólnego gminy

- ✓ uzasadnienie nie podlega uzgodnieniu – art. 24 ust. 1a upzp
- ✓ wnioski składa się na formularzu (dotyczy osób fizycznych i instytucji) – art. 8g ust. 1 upzp
- ✓ projekt planu przekazywany do opiniowania/uzgadniania/konsultacji społecznych udostępnia się wyłącznie w formie elektronicznej

Konsekwencje braku planu ogólnego po 1 stycznia 2026 r.

- ✔ brak możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- ✔ po 1 stycznia 2026 r. wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie możliwe wyłącznie w ramach postępowań wszczętych przed tą datą (art. 59 ust. 2 nowelizacji upzp)
- ✔ brak możliwości uchwalania nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- ✔ po 1 stycznia 2026 r. możliwe będzie dokończenie postępowania w przypadku wszczętych i niezakończonych procedur uchwalania planu miejscowego lub jego zmiany, jeżeli do dnia utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (art. 67 ust. 4 pkt 1 nowelizacji upzp)



**Dziękujemy
za uwagę**