



PLANOWANIE
PRZESTRZENNE
IRMIR



RE
ACT
PLAN



Górnośląsko
-Zagłębiowska
Metropolia

Projekt pt. „Nowy model regionalnego i miejscowego planowania przestrzennego dla zapewnienia odporności i bezpieczeństwa struktury przestrzennej Polski w kontekście współczesnych wyzwań rozwojowych (ReActPlan)”, współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” – GOSPOSTRATEG IX, realizowany przez Konsorcjum w składzie: Instytut Rozwoju Miast i Regionów (Lider Konsorcjum), Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (Umowa NR GOSPOSTRATEG9/0015/2022 zawarta w dniu 14.07.2023 r.).

PLATFORMA DOBRYCH PRAKTYK GZM: Plan ogólny gminy – pierwsze doświadczenia

Reforma planowania przestrzennego wyzwaniem dla samorządów

Antoni Matuszko
Dariusz Mikołajczyk
Andrzej Bąk

Katowice, 29.10.2024

Diagnoza systemu planowania przestrzennego w Polsce



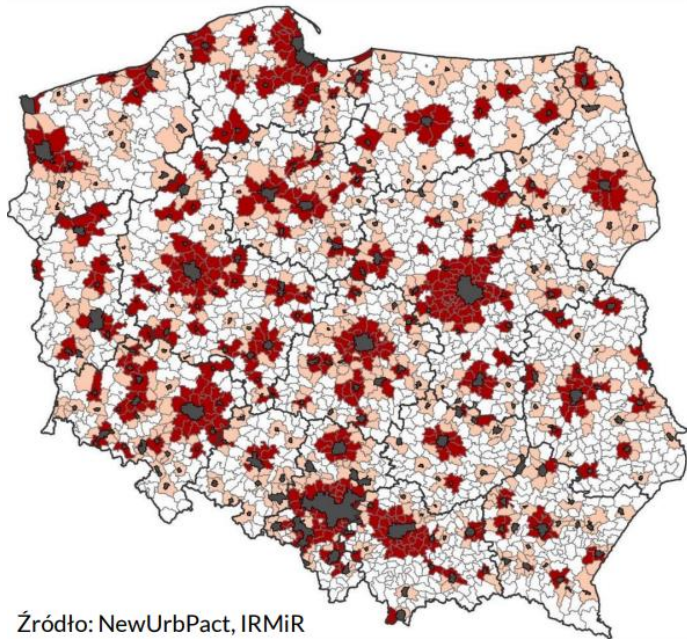
*Nowy model urbanizacji w Polsce –
praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji
oraz miasta zwartego (NewUrbPact)*

Główny cel projektu

wypracowanie modelowych rozwiązań na rzecz odpowiedzialnej urbanizacji w Polsce oraz przygotowanie ich do wdrożenia do zasadniczego nurtu polityk państwa w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego, rewitalizacji, gospodarki nieruchomościami i mieszkalnictwa,

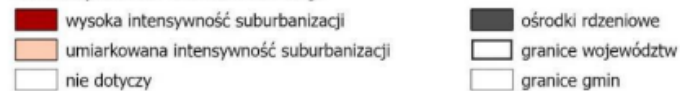
w tym wypracowanie rozwiązań służących podniesieniu jakości i znaczenia planowania przestrzennego oraz wzmocnienia jego roli jako instrumentu zarządzania i kształtowania procesów urbanizacji w Polsce (zwłaszcza w zakresie przeciwdziałania zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji i kurczenia się miast, które stanowią jedno z głównych wyzwań dla zrównoważonego rozwoju miast oraz ich obszarów funkcjonalnych).

Problemy planowania przestrzennego w świetle badań



Źródło: NewUrbPact, IRMiR

Intensywność suburbanizacji



Brak spójności i elastyczności

- studium wyłącznie jako akt kierownictwa wewnętrznego gminy
- czasochłonność procedur planistycznych
- znacząca rola specustaw

Chaos przestrzenny

- niekontrolowane rozlewanie się zabudowy
- powszechność decyzji WZ

Koszty

- ekonomiczne
- społeczne
- środowiskowe
- przestrzenne



Opracowanie IRMiR w ramach projektu Gospostrateg-
NewUrbPact.

Źródło: Szlenk-Dziubek D. i in. (2021). System
planowania przestrzennego w Polsce. Kluczowe
problemy i słabości.

Pilotaż GZM w ramach programu GOSPOSTRATEG

ZAKRES BADAŃ:

15 obszarów tematycznych
w zakresie procesów rozwoju
społeczno-gospodarczego
i przestrzennego

PRZEDMIOT BADAŃ:

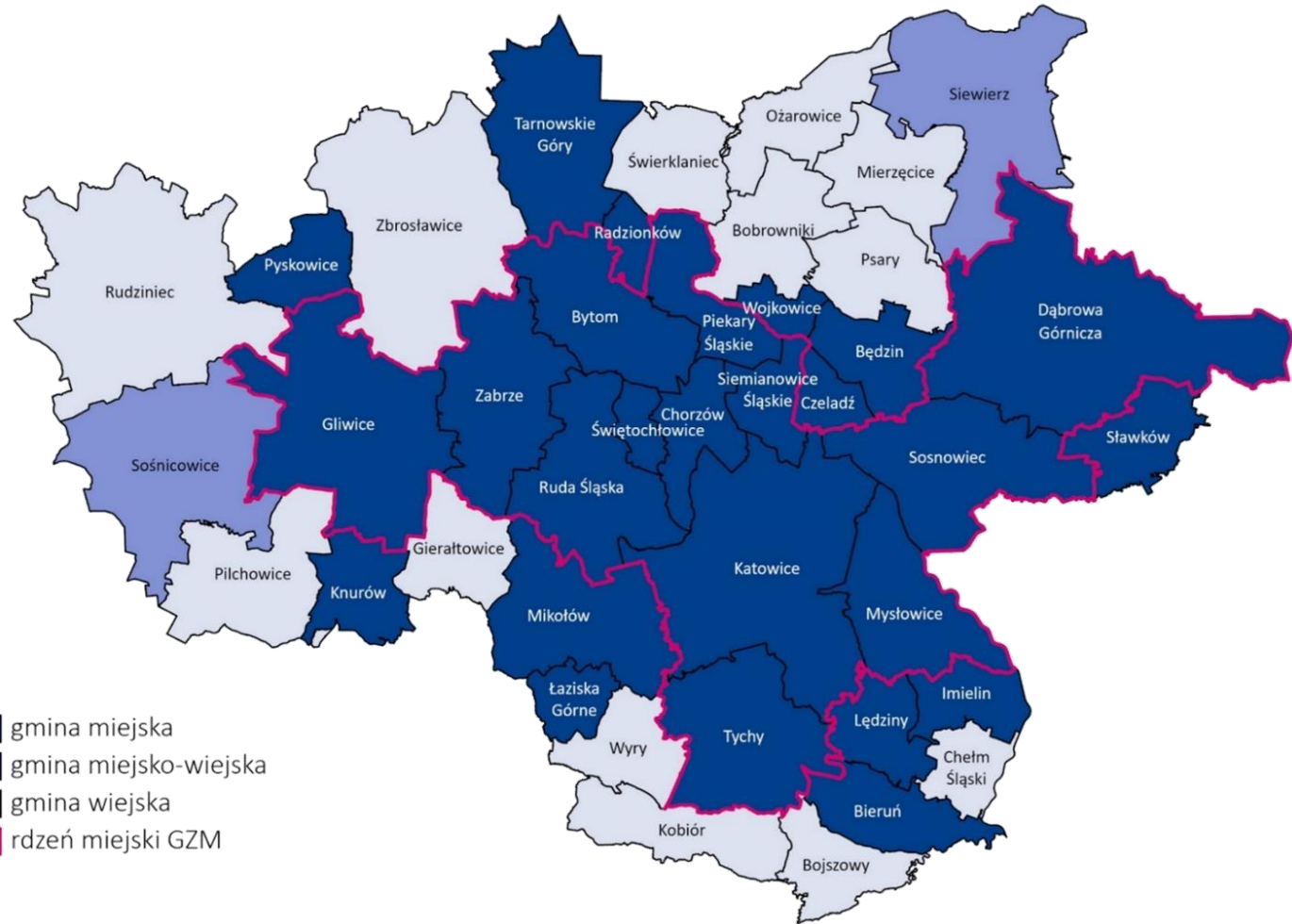
Górnośląsko-Zagłębiowska
Metropolia (GZM) - **41 gmin**

=

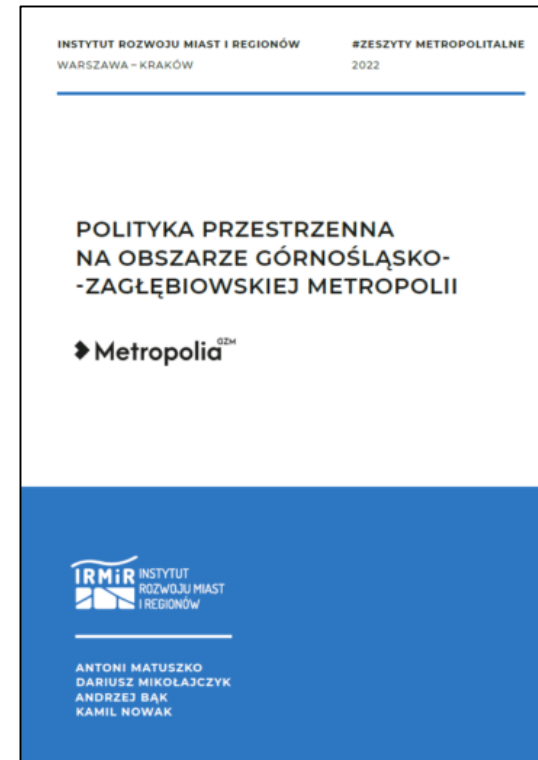
20% powierzchni
50% ludności
województwa śląskiego

OKRES REALIZACJI:

listopad 2020 –
wrzesień 2022



Pilotaż GZM w ramach programu GOSPOSTRATEG



Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwartego” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG.

Do pobrania:
<https://irmir.pl/wydawnictwo>



Tereny mieszkaniowe na obszarze GZM

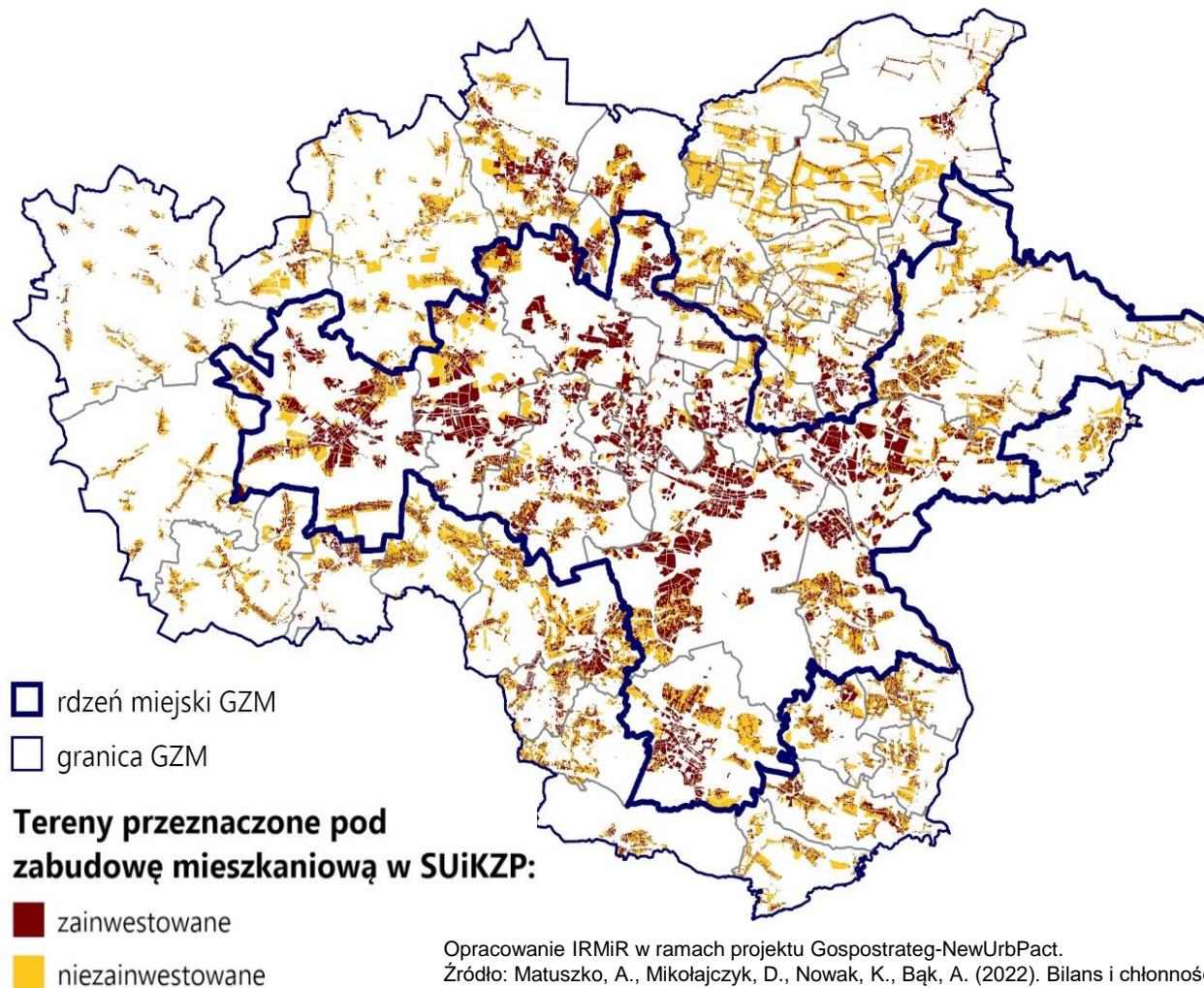
Nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP)

45% stanowią rezerwy terenów mieszkaniowych w strukturze terenów mieszkaniowych ze SUiKZP, z czego:

57% stanowi udział rezerw terenów mieszkaniowych w obszarze zewnętrznym GZM

32% stanowi udział rezerw terenów mieszkaniowych w obszarze rdzenia miejskiego GZM

Zakładając pełne wykorzystanie istniejących rezerw mieszkaniowych, przy założeniu chłonności demograficznej zbliżonej do obecnej, **potencjalny przyrost liczby ludności mógłby wynieść 39%, co dawałoby możliwość zamieszkania na obszarze GZM dla ok. 870 tys. osób.**

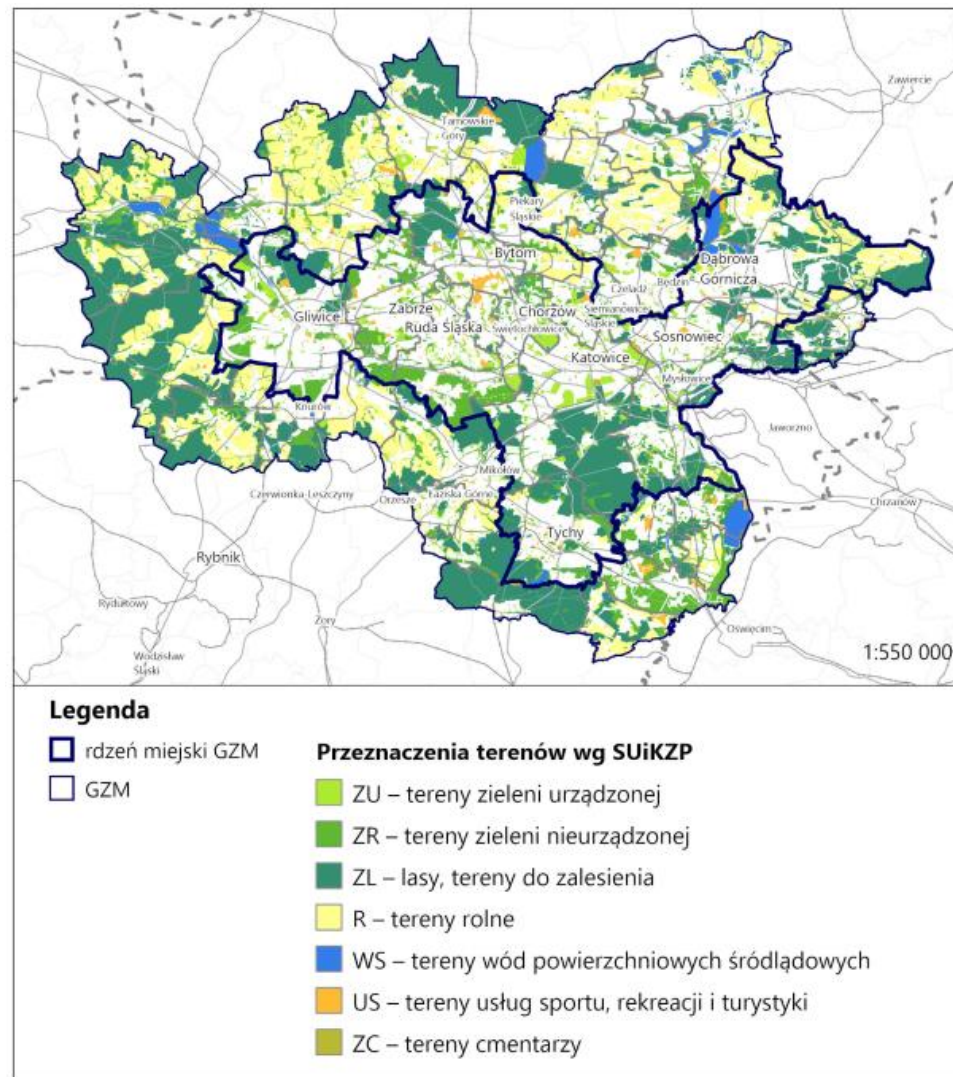


Opracowanie IRMiR w ramach projektu Gospostrateg-NewUrbPact.
Źródło: Matuszko, A., Mikołajczyk, D., Nowak, K., Bąk, A. (2022). Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

Tereny zielone na obszarze GZM

Tereny zielone wg SUIKZP zajmują
1468,7 km²
czyli
57,8%
powierzchni Metropolii GZM

Opracowanie IRMiR w ramach projektu Gospostrateg-NewUrbPact.
Źródło: Bąk, A., Kudłacz, K., Łachowski, W., Matuszko, A., Zielonka, A. (2022).
Schemat metropolitalnego systemu przyrodniczego
wraz z rekomendacjami jego rozwoju.



Presja inwestycyjna na tereny zieleni

W latach 2016-2019 na terenach zielonych przeznaczonych w SUiKZP wydano

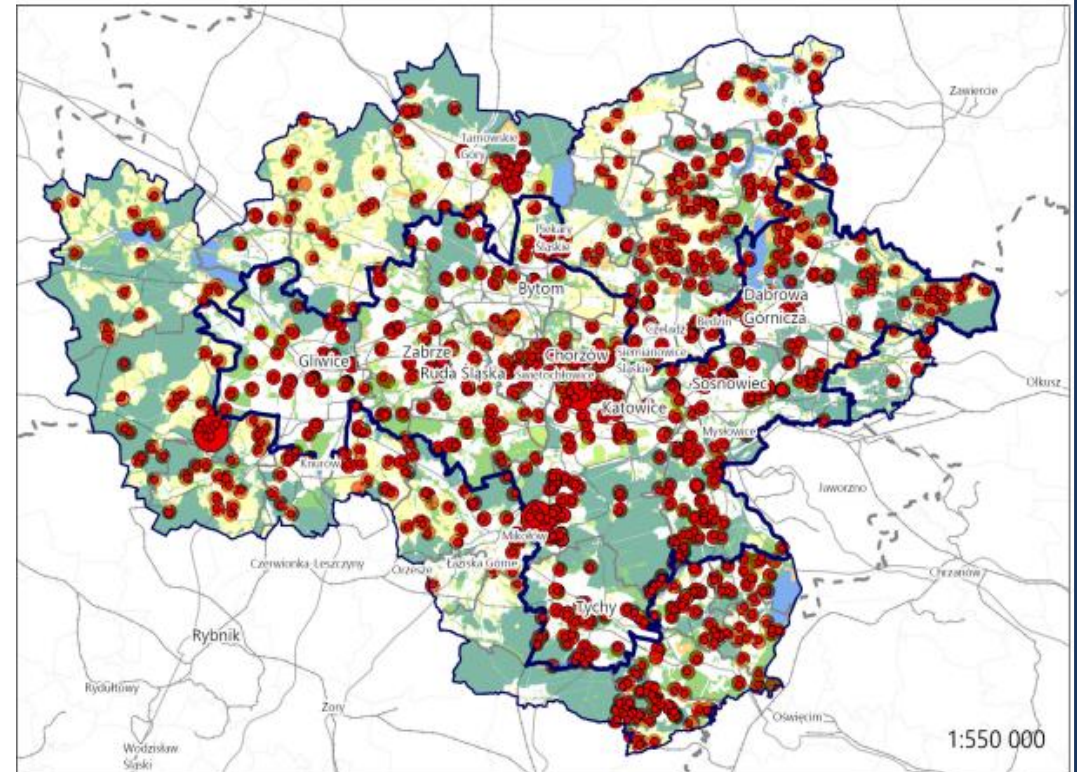
1663

pozwolenia na budowę
lub zgłoszenia z projektem budowlanym,
co stanowiło

8,2%

wszystkich pozwoleń na budowę wydanych
w tych latach w GZM

Opracowanie IRMiR w ramach projektu Gospostrateg-
NewUrbPact. Źródło: Bąk, A., Kudłacz, K., Łachowski, W.,
Matuszko, A., Zielonka, A. (2022). Schemat metropolitalnego
systemu przyrodniczego wraz z rekomendacjami jego rozwoju.



Legenda

- rdzeń miejski GZM
- GZM

Pozwolenia na budowę w terenach zielonych wg SUiKZP

- 1
- 2-9
- 10 i więcej

Reforma planowania przestrzennego w Polsce – cele i założenia etapu I

Cele reformy

- zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego
- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i przyrodniczo cenne
- ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych
- cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym
- większa przejrzystość konsultacji społecznych

Źródło: za MRiT (<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/reforma-planowania-przestrzennego>)

W kierunku zintegrowanego planowania rozwoju



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej

Planowanie strategiczne

- Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Integracja wymiarów społeczno-gospodarczego i przestrzennego w systemie zarządzania rozwojem kraju



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Planowanie przestrzenne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1 etap – Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

Wprowadziła do strategii **model struktury funkcjonalno-przestrzennej (MSFP)** oraz **ustalenia i rekomendacje** w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

–

2 etap – Ustawa z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Doprecyzowała zakres modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wprowadziła wymóg graficznej prezentacji wytycznych i rekomendacji dotyczących kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy

Wprowadziła nowe akty planowania przestrzennego na poziomie gminy: Plan Ogólny Gminy oraz Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Rola strategii rozwoju w systemie zarządzania rozwojem lokalnym – podejście zintegrowane

- ▶ **strategie rozwoju gmin zyskają całkiem nowy wymiar – przestrzenny**
- ▶ **wymiar przestrzenny w strategii rozwoju gmin będzie realizowany poprzez jej integralne elementy:**
 - ✓ model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy – przedstawia kierunki rozwoju przestrzennego na podstawie diagnozy oraz przyjętych założeń i celów polityki przestrzennej,
 - ✓ ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej – stanowiące zbiór zasad wynikających z modelu i służących jego realizacji,
 - ✓ obszary strategicznej interwencji, wskazane jako problemowe lub rozwojowe
- ▶ **dużym wyzwaniem dla gmin będzie spełnienie ustawowego wymogu uwzględnienia w pełni ustaleń polityki przestrzennej zawartych w strategii na gruncie planów ogólnych (art. 13b pkt 1 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);**
- ▶ **zróżnicowanie sytuacji wyjściowej gmin w tym aspekcie, biorąc pod uwagę moment przystąpienia do sporządzania planu ogólnego i zakładany termin jego uchwalenia przed 1 stycznia 2026 r. (zastosowanie będą miały przepisy przejściowe w postaci art. 69 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zawartość strategii – nowe elementy

art. 10e ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym:

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



Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (2023)

- ▶ W dniu **7 lipca 2023 r.** Sejm RP przyjął **Ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. 2023 poz. 1688)

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20230001688>

- ▶ **Zawartość ustawy:**

- ✓ Art. 1 → zakres wprowadzonych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- ✓ Art. 2 – 50 → zakres wprowadzonych zmian w innych ustawach
- ✓ Art. 51 – 78 → stosowanie przepisów przejściowych i wprowadzających

- ▶ **Większość** przepisów weszła w życie z dniem **24 września 2023 r.**, tj. 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw

- ▶ **Wyjątek** (art. 78 ustawy zmieniającej) stanowią przede wszystkim przepisy związane z:

- **rozszerzeniem zakresu danych przestrzennych tworzonych dla planu miejscowego**, obowiązujące **po 1 stycznia 2025 r.** (dodany ust. 3b w art. 67a w rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- **wprowadzeniem Rejestru Urbanistycznego**, obowiązujące **po 1 stycznia 2026 r.** (dodany rozdział 5b zawierający art. 67d-j w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



DZIENNIK USTAW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2023 r.

Poz. 1688

USTAWA
z dnia 7 lipca 2023 r.

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:
 - a) w ust. 2:
 - po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
„1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawę z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawę z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórki obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawę z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie, ustawę z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, ustawę z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi, ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o rewitalizacji, ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawę z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny Światowej w Gdańsku, ustawę z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych, ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawę z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – zasadnicze zmiany

- 1 Przepisy przejściowe – kontynuacja rozpoczętych procedur planistycznych i sporządzanie nowych dokumentów planistycznych
- 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin
- 3 Plan Ogólny Gminy – nowy akt planowania przestrzennego
- 4 Zintegrowany Plan Inwestycyjny – szczególny rodzaj planu miejscowego
- 5 Tryb uproszczony sporządzania MPZP
- 6 Wzmocnienie roli partycypacji społecznej
- 7 Nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ)

+ REJESTR URBANISTYCZNY (od 1.01.2026)

Przepisy wykonawcze – obowiązujące rozporządzenia

10.2023

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2409](#))

Określa zakres informacyjny i strukturę danych gromadzonych w zbiorach danych przestrzennych

11.2023

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2509](#))

Określa wzór formularza, na którym składa się wnioski, uwagę, oraz wnioski o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego

12.2023

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 ([Dz. U. poz. 2758](#))

Określa m.in.:

- ✓ charakterystykę stref planistycznych
- ✓ sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę
- ✓ przygotowania projektu planu ogólnego
- ✓ sposób tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych
- ✓ stosowania oznaczeń i prezentacji graficznej danych przestrzennych

02.2024

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy ([Dz. U. poz. 351](#))

Określa wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy

05.2024

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy ([Dz. U. poz. 729](#))

Określa sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w oparciu o algorytm matematyczny

07.2024

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 1116](#))

Określa wymagania w zakresie ustaleń dla nowej zabudowy przy wydawaniu decyzji WZ w sytuacji braku planu miejscowego

Elementy planu ogólnego gminy (art. 13a ust. 4 upzp)

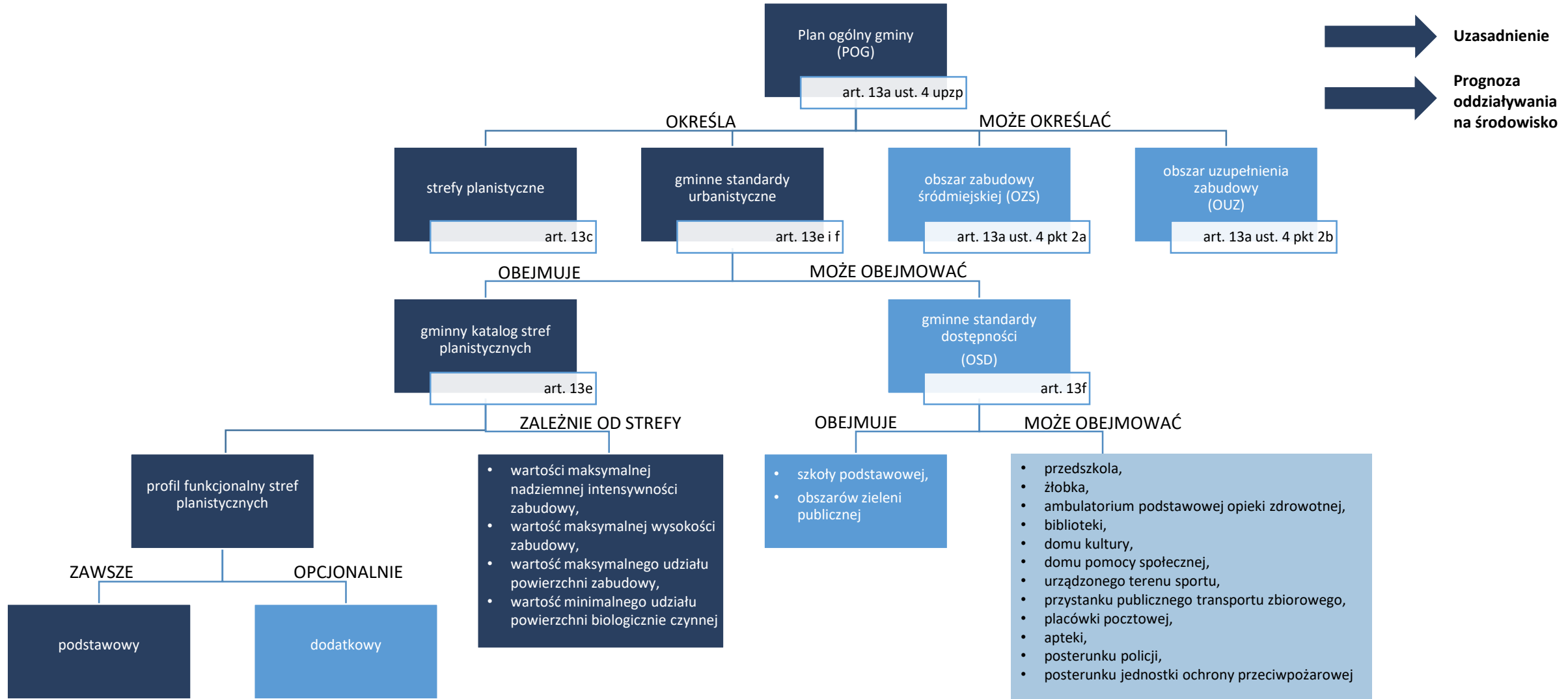
Gminne standardy urbanistyczne:

- ❑ **obligatoryjnie** obejmują **gminny katalog stref planistycznych**, w którym określa się wartości poszczególnych wskaźników i parametrów dla stref planistycznych, tj.:
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - maksymalnej wysokości zabudowy,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

- ❑ **mogą** obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, określające zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów:**
 - szkoły podstawowej,
 - obszarów zieleni publicznej,

lub opcjonalnie do: przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej

Elementy planu ogólnego gminy



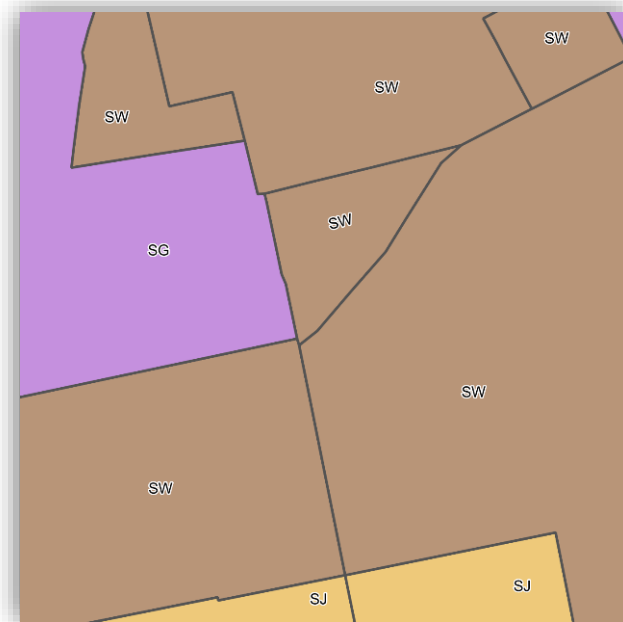
Elementy planu ogólnego gminy – strefy planistyczne (art. 13c upzp)

Nr strefy	Symbol literowy	Nazwa strefy	Oznaczenie	Min. udział PBC [%]
1	SW	wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		30
2	SJ	wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną		30
3	SZ	wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		30
4	SU	usługowa		30
5	SH	handlu wielkopowierzchniowego		30
6	SP	gospodarcza		20
7	SR	produkcji rolniczej		30
8	SI	infrastrukturalna		20
9	SN	zieleni i rekreacji		50
10	SC	cmentarzy		30
11	SG	górnictwa		–
12	SO	otwarta		–
13	SK	komunikacyjna		–

Do opracowania:

gminny katalog dla stref planistycznych, zawierający:

- ✓ oznaczenie i nazwę strefy
- ✓ **profil podstawowy** strefy
- ✓ **profil dodatkowy** danej strefy (opcjonalnie)
- ✓ **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - max. nadziemna intensywność zabudowy,
 - max. wysokość zabudowy,
 - max. udział powierzchni zabudowy
 - min. udział pow. biologicznie czynnej



Profile funkcjonalne stref planistycznych w planie ogólnym gminy – załącznik do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dotatkowy 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

Ustalenia planu ogólnego gminy

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

art. 13b pkt 1-7



UWAGA:
Przepis wchodzi w życie
z dn. 1.01.2026!

UWAGA:
Nowe zasady
bilansowania!



Nowe zasady bilansowania terenów (art. 13d upzp)

Bilansowanie terenów mieszkaniowych dla stref planistycznych: SW, SJ, SZ

- zasady zostały określone w art. 13d upzp
 - całkowite zastąpienie obecnego podejścia do bilansowania terenów w ramach SUIKZP, sporządzanego w myśl dotychczasowych przepisów art. 10d ust. 5, w związku z art. 10 ust. 1 pkt 7 upzp
- **bilansowanie dotyczy wyłącznie terenów mieszkaniowych** w ramach stref wielofunkcyjnych, pozostałe funkcje wynikają wyłącznie z potrzeb określonych w strategii oraz sformułowanych ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju
- elementy uwzględniane w ramach bilansowania:
 - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
 - obszary objęte planami miejscowymi
 - obszar uzupełniania zabudowy
 - chłonność stref wielofunkcyjnych

Forma planu ogólnego gminy

Projekt planu ogólnego (POG)

Uzasadnienie planu ogólnego

Prognoza oddziaływania na środowisko

DANE PRZESTRZENNE

TEKST

GRAFIKA

TEKST + GRAFIKA

lokalizacja przestrzenna aktu

lokalizacja przestrzenna danych tworzonych dla planu ogólnego:

stref planistycznych

obszaru uzupełnienia zabudowy

obszaru zabudowy śródmiejskiej

granice obowiązywania gminnych standardów (o ile zostały przyjęte)

Opis – wyjaśnienie przesłanek

lokalizacja przestrzenna danych tworzonych dla planu ogólnego

granice działek ewidencyjnych

obiekty przestrzenne – tzw. uwarunkowania

Tekst i rysunek prognozy (o ile jest wymagana)

Elementy planu ogólnego gminy – uzasadnienie

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się **uzasadnienie** składające się z:

☐ części tekstowej obejmującej m.in.:

- wskazanie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- ustalenia gminnych standardów urbanistycznych,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy),

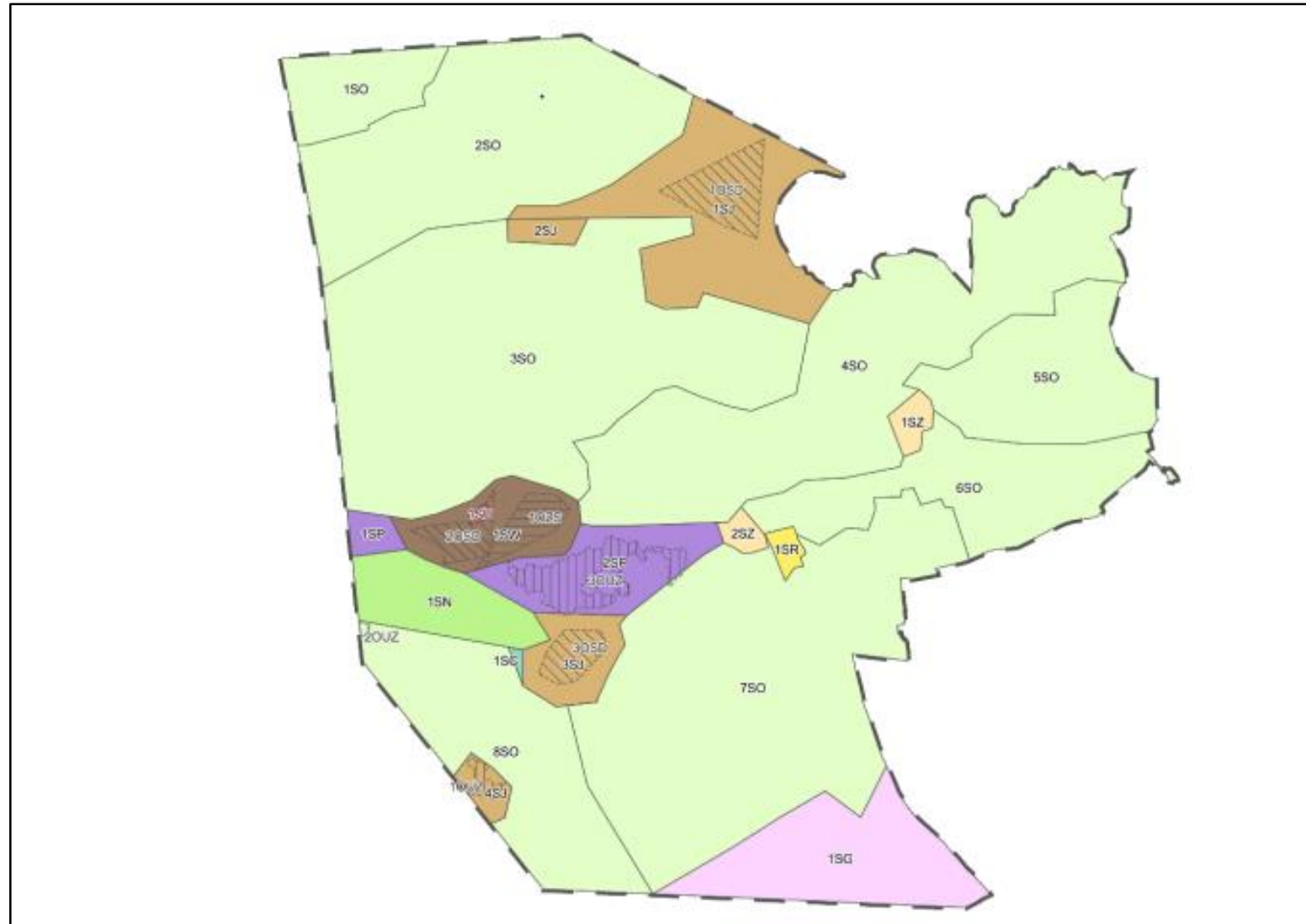
☐ części graficznej zawierającej m.in.:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- granice działek ewidencyjnych,
- obiekty przestrzenne w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiące uwarunkowania)

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż **1:25 000**.

PLAN OGÓLNY GMINY

- Strefy planistyczne
- Obszary uzupełnienia zabudowy
- Obszary zabudowy śródmiejskiej
- Gminne standardy urbanistyczne:
 - gminny katalog stref planistycznych
 - gminne standardy dostępności infrastruktury społecznejwraz z obszarami na których obowiązują



Źródło: Specyfikacja danych Planowanie przestrzenne 2.0 – PROJEKT
<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/specyfikacja-danych>



Projekt pt. „Nowy model regionalnego i miejscowego planowania przestrzennego dla zapewnienia odporności i bezpieczeństwa struktury przestrzennej Polski w kontekście współczesnych wyzwań rozwojowych (ReActPlan)”, współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” – GOSPOSTRATEG IX, realizowany przez Konsorcjum w składzie: Instytut Rozwoju Miast i Regionów (Lider Konsorcjum), Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (Umowa NR GOSPOSTRATEG9/0015/2022 zawarta w dniu 14.07.2023 r.).

Nowy model planowania sublokalnego w Polsce



Nowy model regionalnego i miejscowego planowania przestrzennego dla zapewnienia odporności i bezpieczeństwa struktury przestrzennej Polski w kontekście współczesnych wyzwań rozwojowych (ReActPlan)

Główny cel zadania

wypracowanie merytorycznych podstaw dla rekomendacji i wytycznych (merytorycznych, technicznych i proceduralnych) służących tworzeniu m.p.z.p., w szczególności w oparciu o rozeznanie doświadczeń specjalistów, samorządów gminnych opracowujących i wykorzystujących plany miejscowe w bieżącej pracy, badania jakości życia w tym w sferze dostępności do infrastruktury społecznej, komunikacyjnej i technicznej, analizę literatury i innych źródeł dotyczących planowania miejscowego m.in. pod kątem identyfikacji dobrych praktyk.



Badanie ankietowe wśród gmin

TECHNIKA: CAWI (ang. *Computer-Assisted Web interview*)

LICZBA PYTAŃ: 32 (w maksymalnej opcji) w podziale na 6 sekcji:

- informacje ogólne (2 pytania)
- plan ogólny (3 pytania)
- plan miejscowy (17 pytań)
- cyfryzacja (4 pytania)
- partycypacja społeczna (2 pytania)
- inne zagadnienia (maksymalnie 4 pytania)

RODZAJ PYTAŃ: otwarte i zamknięte

GRUPA DOCELOWA: wszystkie gminy w Polsce (2477 samorządów)



Badanie ankietowe wśród gmin

TECHNIKA: CAWI (ang. *Computer-Assisted Web interview*)

LICZBA PYTAŃ: 32 (w maksymalnej opcji) w podziale na 6 sekcji:

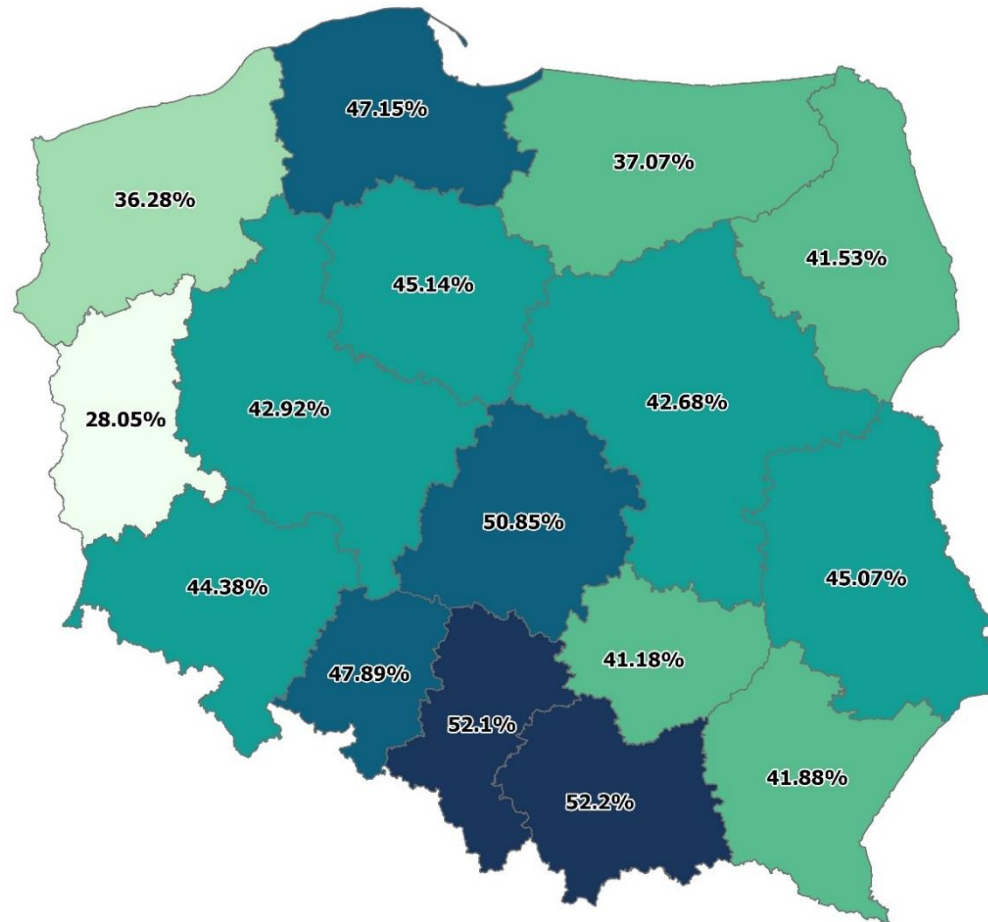
- informacje ogólne (2 pytania)
- plan ogólny (3 pytania)
- plan miejscowy (17 pytań)
- cyfryzacja (4 pytania)
- partycypacja społeczna (2 pytania)
- inne zagadnienia (maksymalnie 4 pytania)

RODZAJ PYTAŃ: otwarte i zamknięte

GRUPA DOCELOWA: wszystkie gminy w Polsce (2477 samorządów)



Badanie ankietowe wśród gmin



WYŚLANO ANKIETY DO: 2477 urzędów gmin

UZYSKANO: 1096 odpowiedzi

sumaryczny zwrot: **44,2%**

Udział procentowy gmin, które wzięły udział w badaniu, w strukturze województw





Projekt pt. „Nowy model regionalnego i miejscowego planowania przestrzennego dla zapewnienia odporności i bezpieczeństwa struktury przestrzennej Polski w kontekście współczesnych wyzwań rozwojowych (ReActPlan)”, współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” – GOSPOSTRATEG IX, realizowany przez Konsorcjum w składzie: Instytut Rozwoju Miast i Regionów (Lider Konsorcjum), Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (Umowa NR GOSPOSTRATEG9/0015/2022 zawarta w dniu 14.07.2023 r.).

Zakład Kształtowania Przestrzeni i Rewitalizacji (B4)

Antoni Matuszko – amatuszko@irmir.pl

Dariusz Mikołajczyk – dmikolajczyk@irmir.pl

Andrzej Bąk – abak@irmir.pl

Instytut Rozwoju Miast i Regionów

ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

adres do korespondencji:

ul. Cieszyńska 2
30-015 Kraków

Dziękujemy za uwagę
i zapraszamy do odwiedzenia strony:
<https://planowanie.irmir.pl/>