



Radosław Jończak – Smart Community sp. z o.o.

Plan ogólny gminy – doświadczenia i rekomendacje

Jak zrobić ten plan?

- Podstawy prawne sporządzenia planu ogólnego gminy
- Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy
- Proces sporządzania planu ogólnego
- Przemyślenia, wnioski, rekomendacje



Podstawy prawne



- Plan ogólny gminy sporządzamy dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1)
- Obligatoryjny zakres planu:
 - Strefy planistyczne
 - Gminne standardy urbanistyczne
- Fakultatywny zakres planu
 - Obszar uzupełnienia zabudowy
 - Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszar zabudowy śródmiejskiej jeśli został wyznaczony uwzględnia się w MPZP
- Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną sporządzenia decyzji o warunkach zabudowy

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej:

- 1) Szkoła podstawowa
 - 1500m w miastach*
 - 3000m poza miastami*
- 2) Obszar zielenie publicznej
 - 1500m od obszarów o pow. 3ha*
 - 3000m od obszarów o pow. 20ha*

* pow. Zieleni mogą być zmniejszone o połowę, odległości mogą być ustalone inne, można ustalić różne standardy w różnych obszarach, można wyłączyć zabudowę zagrodową z standardów

Podstawy prawne

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględnia się:

- Politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
- Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu
- Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe
- Opracowanie ekofizjograficzne
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie



Podstawy prawne

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględnia się występujące na terenie 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,
- 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
- 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,
- 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;



STREFY PLANISTYCZNE



Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ⁷
			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
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	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 ³⁾	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
10	sc	strefa cmentarza	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	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 ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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 ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-



Podstawy prawne

ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ:

- Wyznaczając strefy planistyczne, z zabudową mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy
- W strefach planistycznych, z zabudową mieszkaniową, 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
- W przypadku gdy w strefach planistycznych z funkcją mieszkaniową położonych na obszarach objętych MPZP oraz położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się zabudowę z funkcją mieszkaniową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy



Podstawy prawne

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY

- **Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:**
 - przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku uwzględnienia bilansowania zabudowy mieszkaniowej
 - przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia
 - przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym
 - sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b
- **Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna (w skali nie mniejszej niż 1:25 000):**
 - danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego
 - granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych
 - 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



Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy

- Pozyskanie danych geodezyjnych (bywa problematyczne! Problemy z udostępnieniem danym, problemy z brakiem aktualności danych lub brakiem danych w postaci cyfrowej)
- Ustalenie granic administracyjnych gminy oraz obszaru do opracowania PO (bywa problematyczny: Państwowy Rejestr Granic bywa nieaktualny, należy zidentyfikować tereny zamknięte!)
- Pozyskanie danych dotyczących gminnych dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych
- Identyfikacja uwarunkowań (pomocne studia gmin oraz <https://www.geoportal.gov.pl/>)
- Pozyskanie danych od odpowiednich instytucji w zależności od uwarunkowań występujących na terenie gminy (minimum identyfikacja uwarunkowań o których mowa w art. 13b pkt 3)
- Pozyskanie danych statystycznych z GUS do określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową



Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy

- Zebrania i analiza wniosków składanych do planu ogólnego gminy:
 - Wnioski nie są składane na formularzach z rozporządzenia (zarówno wnioski indywidualne jak i instytucji)
 - Wnioskodawca wskazuje w sposób nieprecyzyjny swoje oczekiwania co do przyszłych ustaleń planu ogólnego gminy
 - Wnioskodawca nie wskazuje nieruchomości do której składa wniosek, lub podaje nieprawidłowe dane uniemożliwiające identyfikację nieruchomości
 - Braki formalne w wniosku (brak pełnomocnictwa)
 - Nieprawdziwe wskazanie prawa do dysponowania nieruchomością której dotyczy wniosek
 - Wnioski są składane w różnych miejscach urzędu



WZÓR

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 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 PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy

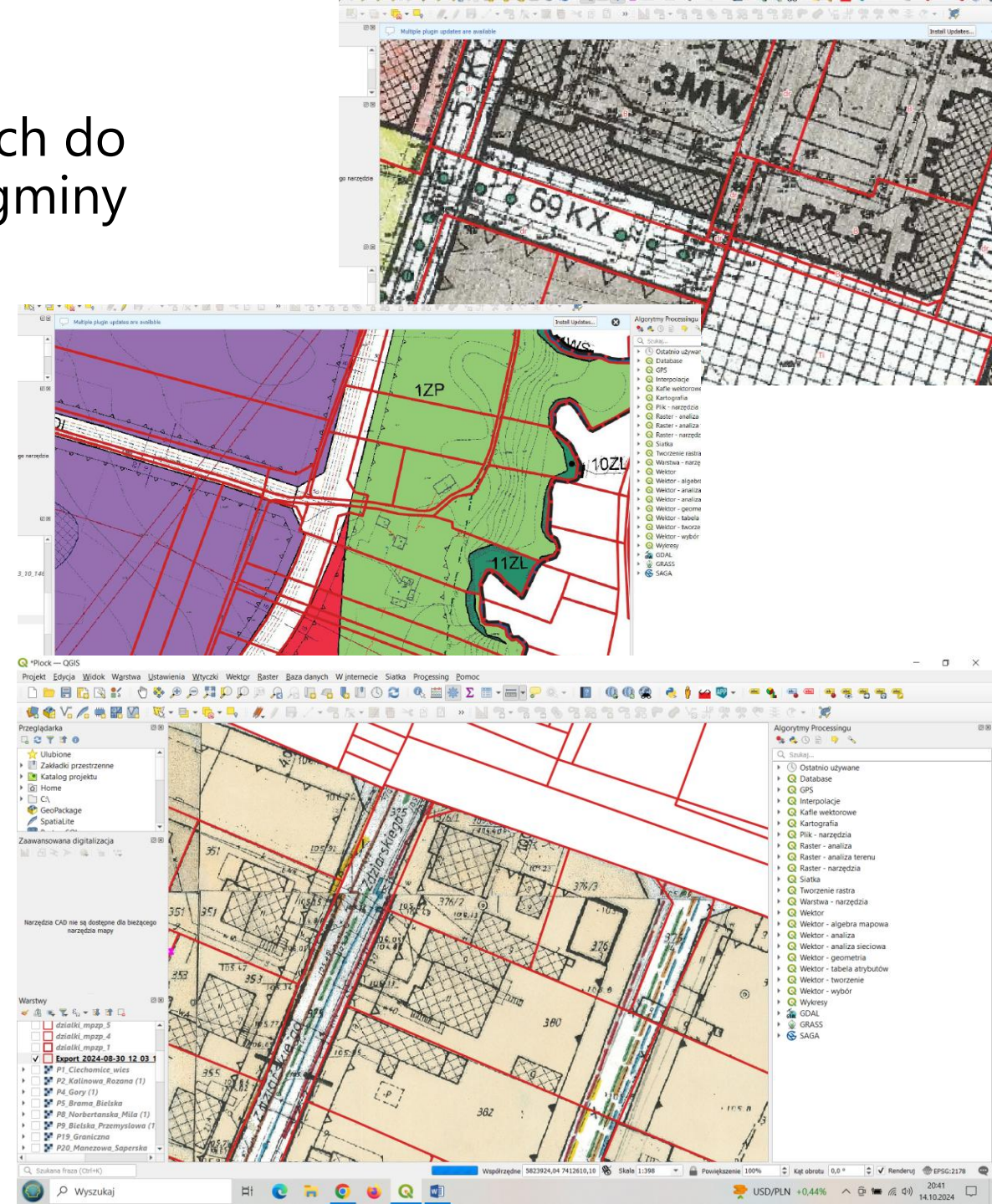
- **Przygotowanie danych z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji lokalizacyjnych:**

- **Wektoryzacja planów**

- Przesunięcia arkuszy
 - Brak linii rozgraniczających tereny (np. w zakresie dróg)
 - Nieczytelność oznaczeń
 - Brak czytelnego podkładu
 - Linie rozgraniczające przesunięte względem działek geodzyjnych

- **Ustalenia planów**

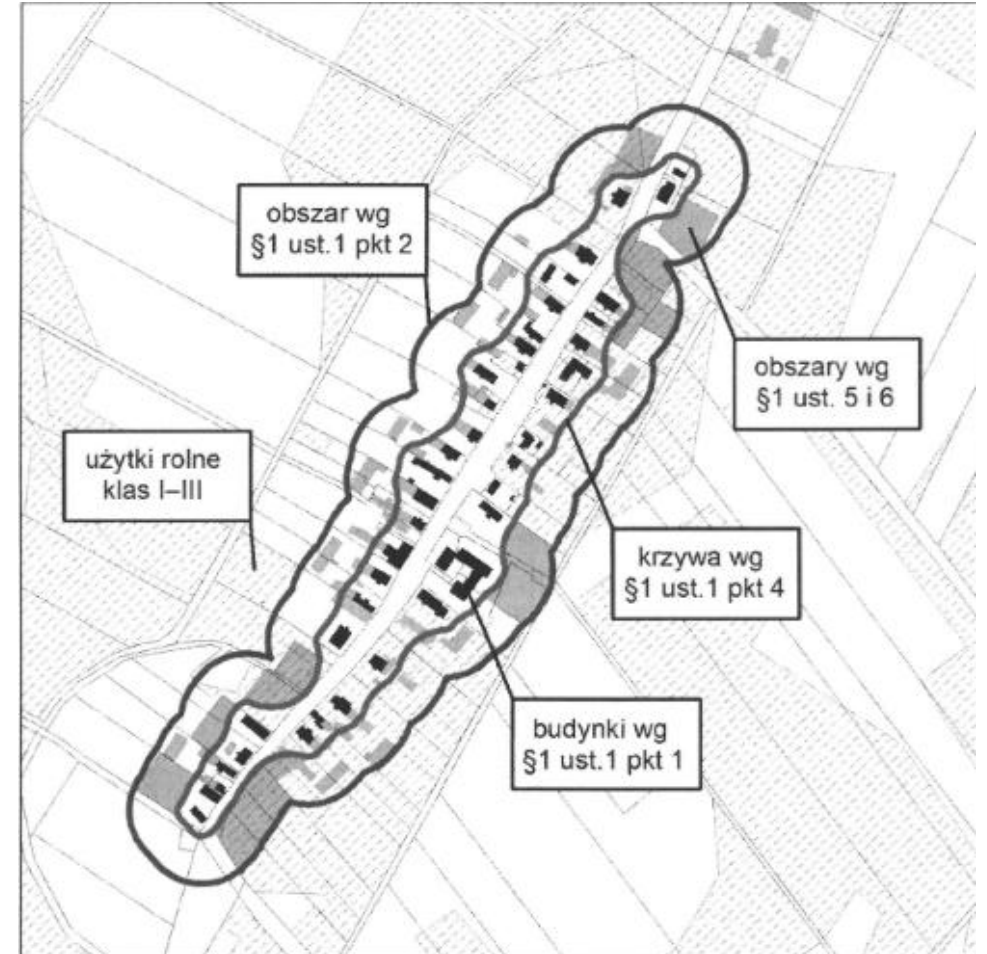
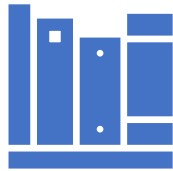
- W ramach jednego terenu różne wskaźniki zabudowy dla różnych budynków
 - W ramach jednego terenu różne strefy mające odmienne ustalenia
 - W ramach jednego terenu dopuszczone różne czasem odmienne przeznaczenia
 - Zapisy warunkowe dopuszczające zabudowę pod warunkiem ...(różne warunki)
 - Brak wskaźników i parametrów zabudowy



Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy

- **Przygotowanie danych do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy:**

- Różne oznaczenia kodów w różnych zasobach geodezyjnych (Klasyfikacja Środków Trwałych)
- Nieujawnienie istniejących budynków w zasobach geodezyjnych (nie tylko samowole)
- Dane GUS w zakresie demografii i powierzchni użytkowej mieszkań dla różnych okresów czasu (wg rozporządzenia mamy przyjmować najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców ale nie mamy dla danego roku danych dotyczących mieszkań)
- Problem z określeniem luk w zabudowie (dotyczy też luk w MPZP)



Zebranie i przygotowanie danych do sporządzenia planu ogólnego gminy

- **Inne problemy z danymi:**

- Dane pochodzące z różnych źródeł są z sobą sprzeczne lub istotnie rozbieżne a stopień ich dokładności i zakres bywa różny
- Wnioski składane do PO oraz decyzje WZ wydawane dla jednej nieruchomości są różne
- Dane w postaci analogowej wymagają dużego nakładu pracy aby przygotować je do wykorzystania na potrzeby sporządzenia planu ogólnego



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- $ZAP = M20 - \frac{PUM0}{P20}$

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczaną zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P20 = 3P0 - 2P_{-10}$$

$$P20 = 2P0 - P_{-20}$$

gdzie:

P0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P-10 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P-20 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- W przypadku gdy prognozowana powierzchnia mieszkań przypadających na 1 mieszkańca wynosi mniej niż 40m² przyjmuje się wartość parametru wynoszącą 40m²
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców i w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż:
 - 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
 - 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
 - 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:



- Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
- Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, oblicza się, uwzględniając:
 - powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
 - chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- Identyfikacja obowiązujących MPZP
 - identyfikacja przeznaczeń gdzie dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa
 - W przypadku terenów wielofunkcyjnych identyfikacja proporcji między zabudową mieszkaniową a innymi funkcjami
 - Identyfikacja wskaźników zabudowy (dla wszystkich funkcji – istotne z punktu widzenia możliwości odstąpienia od rozporządzenia)
 - Identyfikacja miejsc gdzie można realizować budynki – np. linie zabudowy, uwarunkowania i istniejące zagospodarowanie
- Wyznaczenie OUZ
- Identyfikacja luk w zabudowie w ramach MPZP i OUZ uwzględniających miejsca gdzie faktycznie możliwa jest w przyszłości zabudowa



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

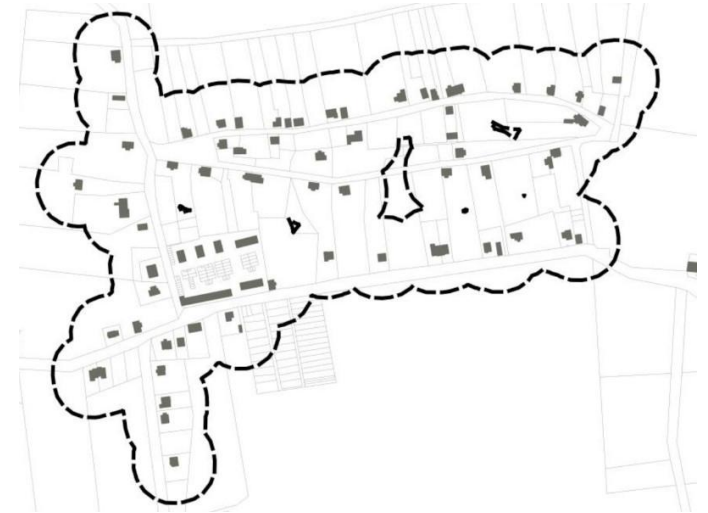
- Sprawdzenie czy obliczone zapotrzebowanie zostało rozdysponowane w ramach „luk w zabudowie” w granicach MPZP i OUZ
- Jeśli tak:
 - Możemy wyznaczyć zabudowę mieszkaniową w ramach obowiązujących MPZP i OUZ i nie wyznaczenie innych obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową
 - Korekta OUZ jednak tylko w granicach dopuszczonych rozporządzeniem
 - Ustalenia innego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w strategii
- Jeśli nie:
 - Możemy wyznaczyć tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową, sprawdzając powierzchnie obliczoną z zapotrzebowania tak aby jej nie przekroczyć



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy:

- określamy zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110
- wyznaczamy obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach (duży bufor)
- do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej powyżej dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą obszaru o którym mowa wyżej (duży bufor)
- wyznacza się krzywą poprowadzoną do wewnątrz w odległości 40 m od granicy obszarów o którym mowa wyżej, który jest obszarem wyjściowym do dalszych analiz (mały bufor)



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy:

- Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

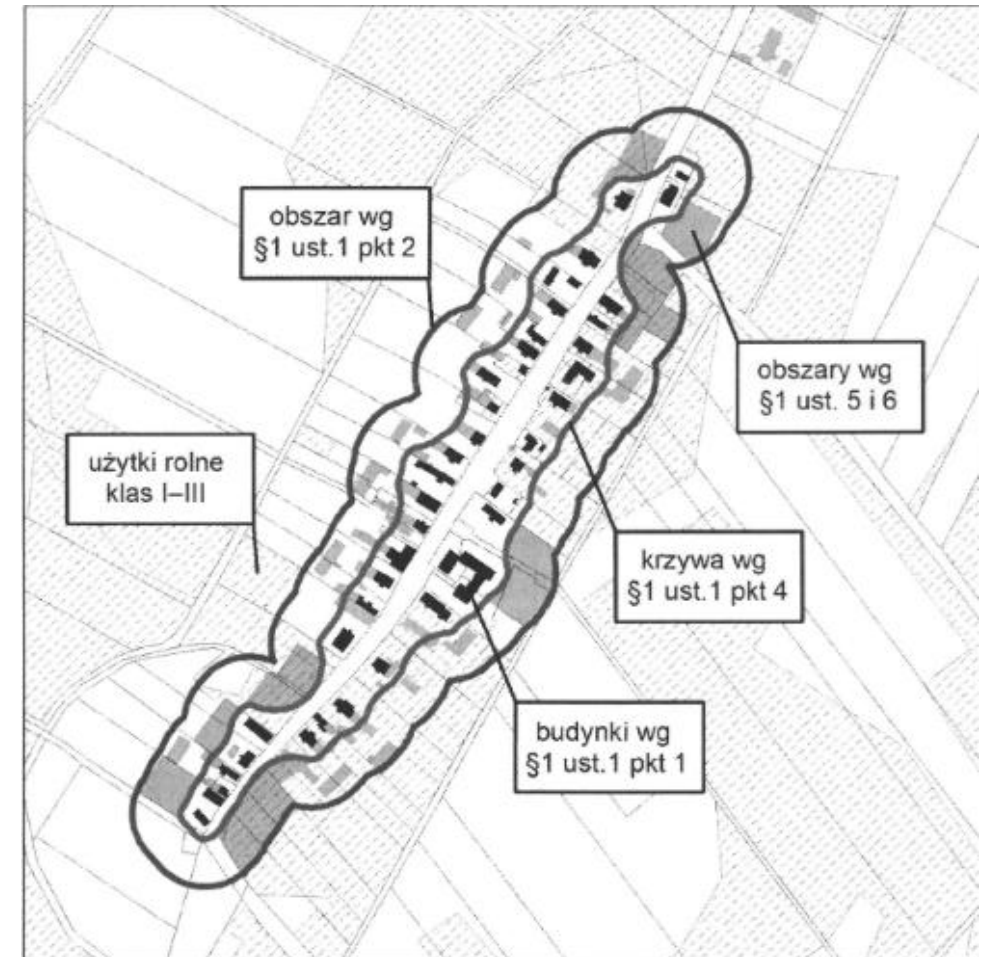
$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia (duży bufor)

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. rozporządzenia (mały bufor)

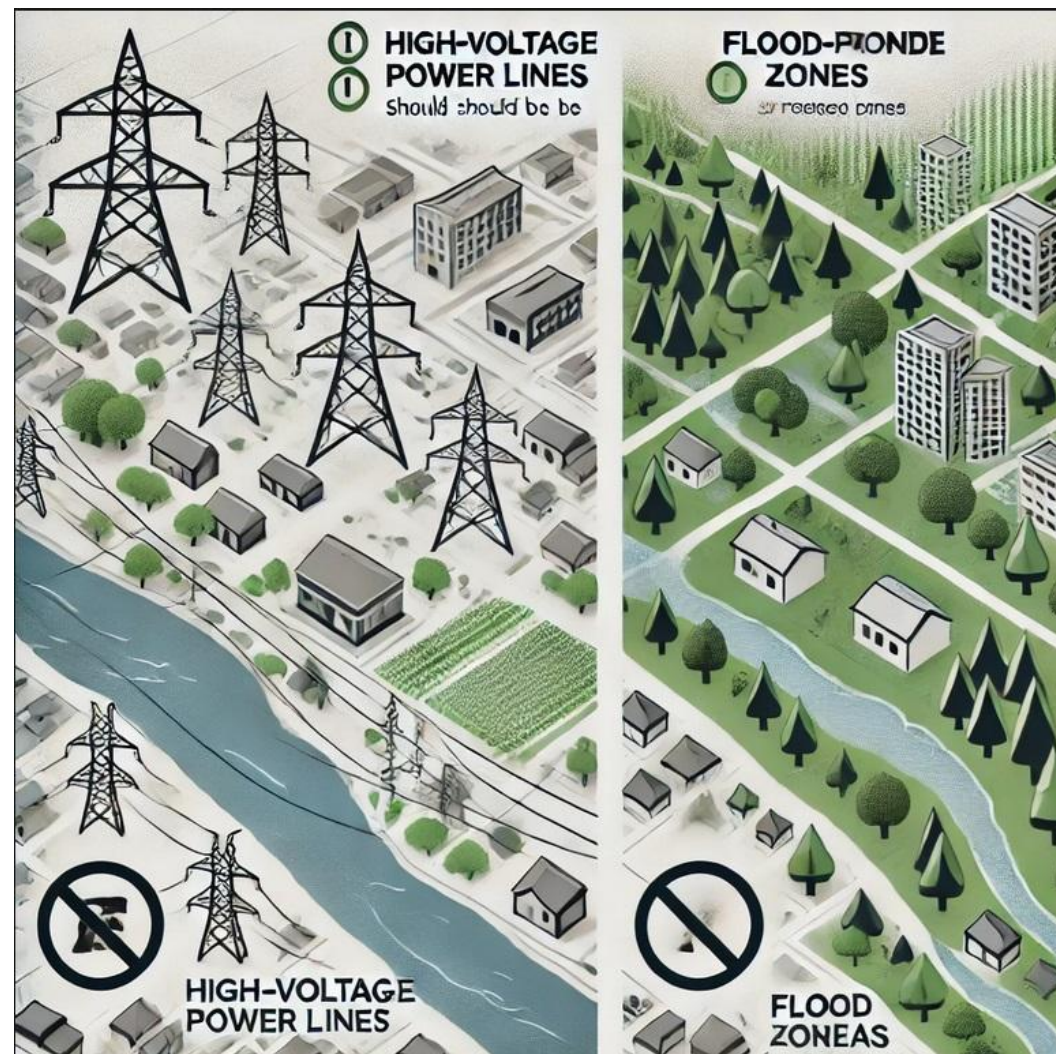
- Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, jest dopuszczalne wyłącznie dla terenów położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy:

- §1 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy - obszar uzupełnienia zabudowy, wyznaczony zgodnie z podaną w rozporządzeniu metodologią, można **ograniczyć** uwzględniając **lokalne uwarunkowania** oraz **politykę przestrzenną gminy**. Gmina ma zatem prawo ograniczyć obszar uzupełnienia zabudowy, a nawet we wskazanych przypadkach powinna to zrobić, przyjmując zgodnie z art. 1 ust. 1 *u.p.z.p.*, że podstawą kształtowania polityki przestrzennej jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Kluczowe:

- art. 13a ust. 5 pkt 1 – ustalenia PO uwzględnia się przy sporządzaniu MPZP i decyzji WZ
- art. 13a ust. 5 pkt 2 – OUZ stanowi podstawę prawną wydania decyzji WZ
- art. 61 ust. 1 pkt 1a - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy teren objęty decyzją jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy.
- Art. 7 ust. 2a. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* – nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Kluczowe:

- Art. 7 ust. 2a. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* – nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy
- Art. 13d ust. 3 - W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie stref planistycznych

- W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego
- W 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



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie stref planistycznych

- Wielkość stref
 - Wskaźniki z MPZP – istotne z punktu widzenia powierzchni biologicznie czynnej
 - Bilans determinuje rozdrobnienie stref
- Problematyczne funkcje
 - Zabudowa mieszkaniowa/zabudowa zagrodowa
 - Tereny dróg i planowanych obiektów komunikacyjnych
 - Teren usług kultu religijnego (jest w SC)
 - Teren składów i magazynów (jest w SU)
 - Tereny OZE (to też produkcja)
 - Tereny niesklasyfikowane w MPZP – w jakiej strefie?
- Profil dodatkowy – podstawa do ustalenia innych proporcji do bilansu



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie stref planistycznych

- Wykorzystanie geometrii linii rozgraniczających MPZP
- Wykorzystanie OUZ do sterowania rozmieszczeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową
- Iteracyjne wyznaczanie stref planistycznych (szczególnie w zakresie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową)



Proces sporządzania planu ogólnego gminy

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej

- Wpływ na bilans terenów mieszkaniowych (w ramach zabudowy śródmiejskiej zabudowa mieszkaniowa stanowi średnio 30-40% zabudowy)
- Wpływa na możliwość obniżenia w MPZP powierzchni biologicznie czynnej
- Kryteria do określania OZŚ
 - Charakter zabudowy (wielofunkcyjna)
 - Gęstość i intensywność zabudowy



Przemyślenia, wnioski, rekomendacje

Strefy planistyczne i gminne standardy:

- Określenie zasad dotyczących lokalizacji OZE
- Wykorzystywanie geometrii linii rozgraniczających MPZP
- Określenie katalogu zasad dotyczących przypisania przeznaczenia do określonej strefy planistycznej i wyjątków kiedy możemy przyjmować inaczej



Przemyślenia, wnioski, rekomendacje

Obszar uzupełnienia zabudowy:

- Wyznaczamy OUZ aby celowo nie sporządzać MPZP - zasadne gdy przyjęcie planu może rodzić roszczenia odszkodowawcze
- Wyznaczyć OUZ aby nie musieć robić MPZP – mamy zainwestowanie gdzie wydanie decyzji WZ nie niesie ryzyka niepożądanego zagospodarowania
- Wyznaczyć OUZ aby nie musieć uzyskiwać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- Nie wyznaczać OUZ aby zasady zagospodarowania ustalał MPZP lub aby chronić tereny przed zainwestowaniem



Przemyślenia, wnioski, rekomendacje



Obszar zabudowy śródmiejskiej:

- Wyznaczamy w miejscach gdzie zabudowa jest szczególnie intensywna (w wielu strefach nie możemy ustalić powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż 30%)
- Wpływa na bilans terenów mieszkaniowych

Przemyślenia, wnioski, rekomendacje

Uzasadnienie do POG

- Zasady jakimi kierowaliśmy się ustalając strefy planistyczne należy jednoznacznie opisać w uzasadnieniu, a jeśli robiliśmy wyjątki należy je jednoznacznie wskazać, podobnie w odniesieniu do pozostałych stref fakultatywnych
- Pokazywać uwarunkowania na mapach, ograniczając część opisową





Dziękuję za uwagę

radoslaw.jonczak@softgis.pl