



**Górnośląsko
-Zagłębiowska
Metropolia**

PLATFORMA DOBRYCH PRAKTYK

PANOVA
Since 1987

PLAN OGÓLNY GMINY
WYTYCZANIE STREF PLANISTYCZNYCH
ORAZ STANDARDY URBANISTYCZNE

Katowice, 29 października 2024 R.

+ P o d s t a w o w e a k t y p r a w n e

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130*) – dalej „ustawa pizp”
- 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. z 2023 r. poz. 2758*)), – dalej „rozp. POG”
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (*Dz. U. z 2024 r. poz. 729*) – dalej „rozp. OUZ”

+ Jakie ustalenia zawiera plan ogólny gminy (POG)

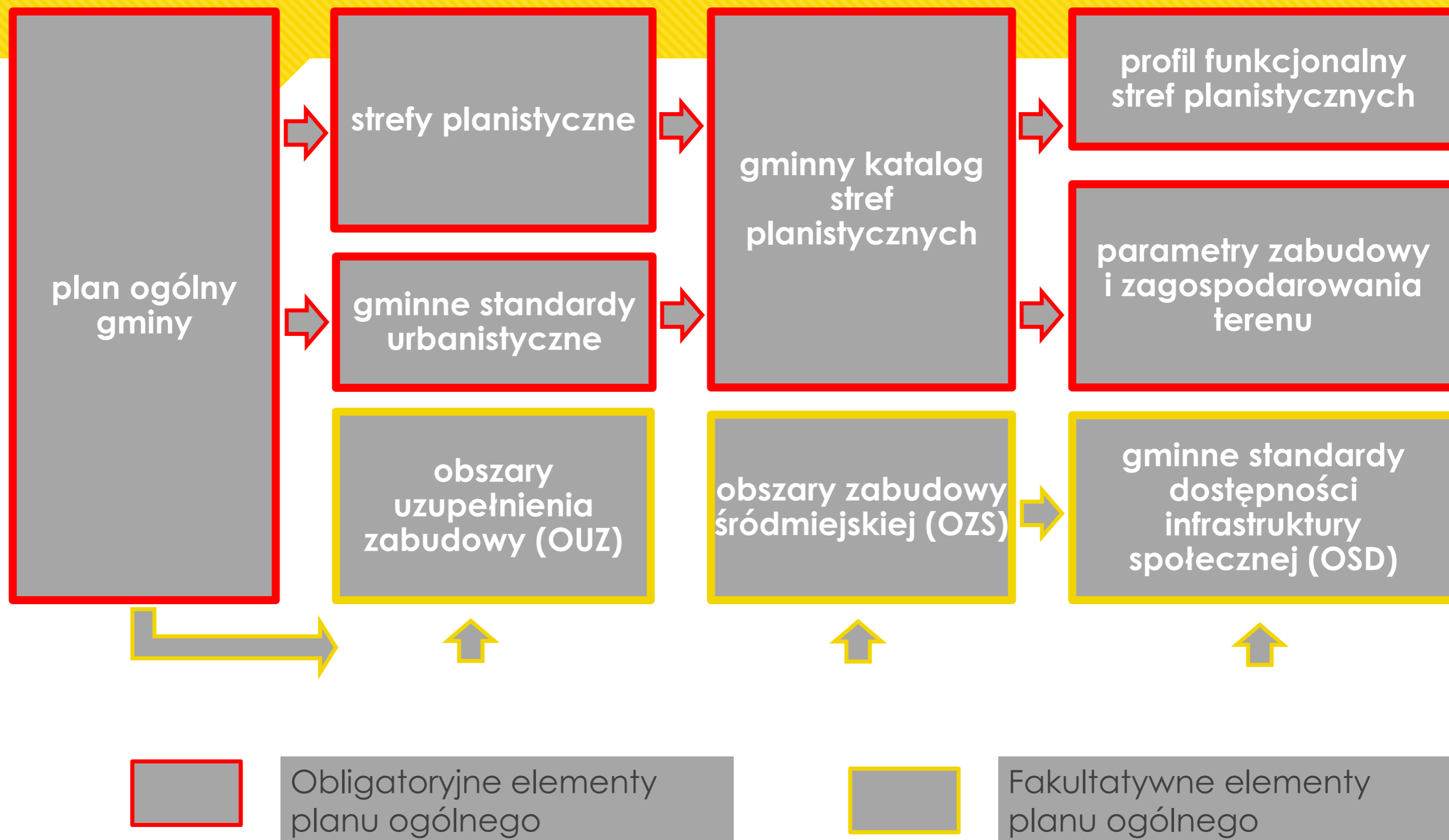
musi zawierać:

- rozłączne strefy planistyczne wypełniające cały plan ogólny gminy wraz z gminnymi standardami urbanistycznymi tzw. gminnym katalogiem stref planistycznych

może zawierać:

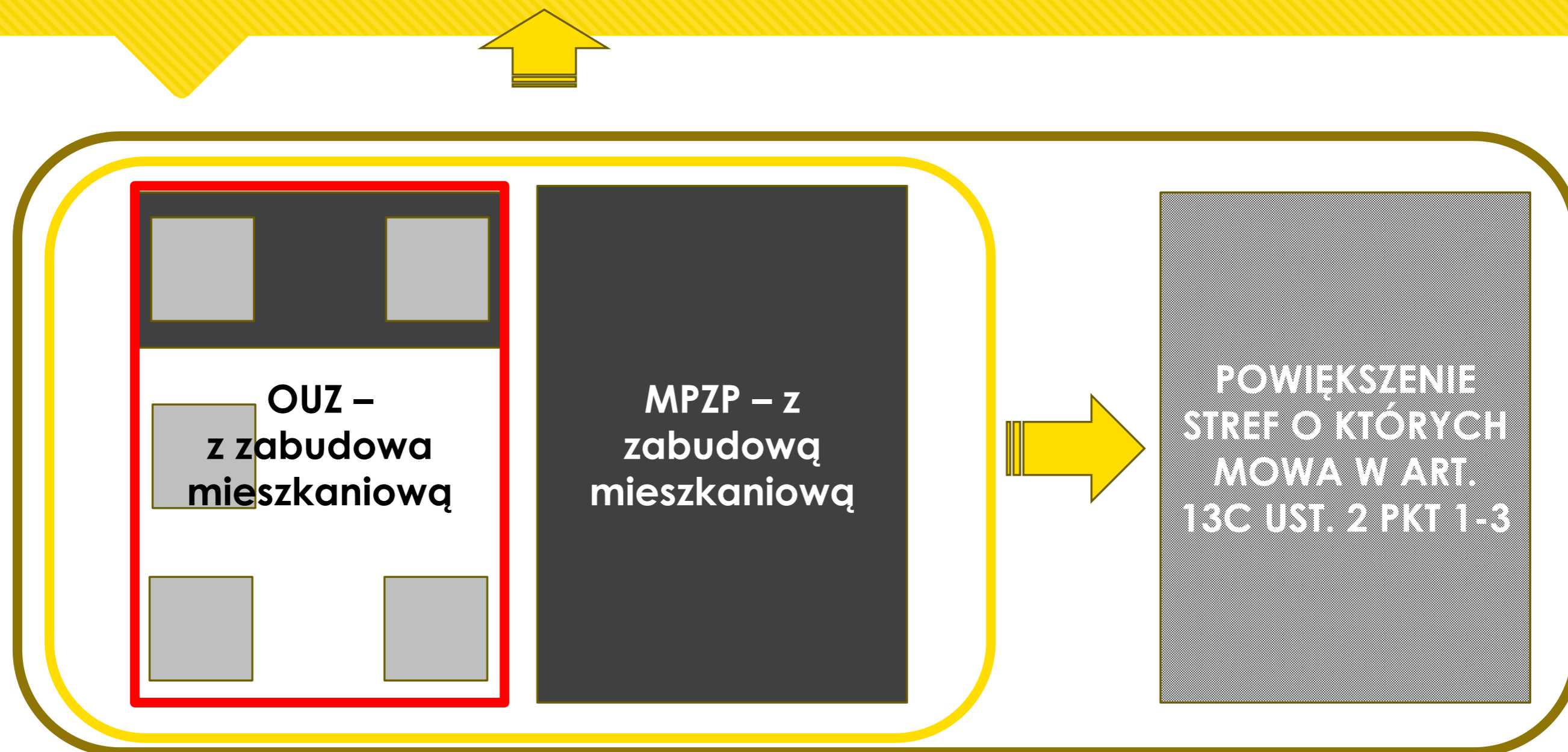
- **OSD** - obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej – obszar, gdzie gmina ustali dodatkowe warunki dot. lokalizowania nowej funkcji mieszkaniowej, np. odległość od szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej [art. 13f ustawy pizp]
- **OZS** - obszar zabudowy śródmiejskiej – obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.])
- **OUZ** - obszar uzupełnienia zabudowy – obszar, gdzie będzie można wydawać nowe decyzje o warunkach zabudowy [rozp. OUZ]

+ Jakie ustalenia zawiera plan ogólny gminy (POG)



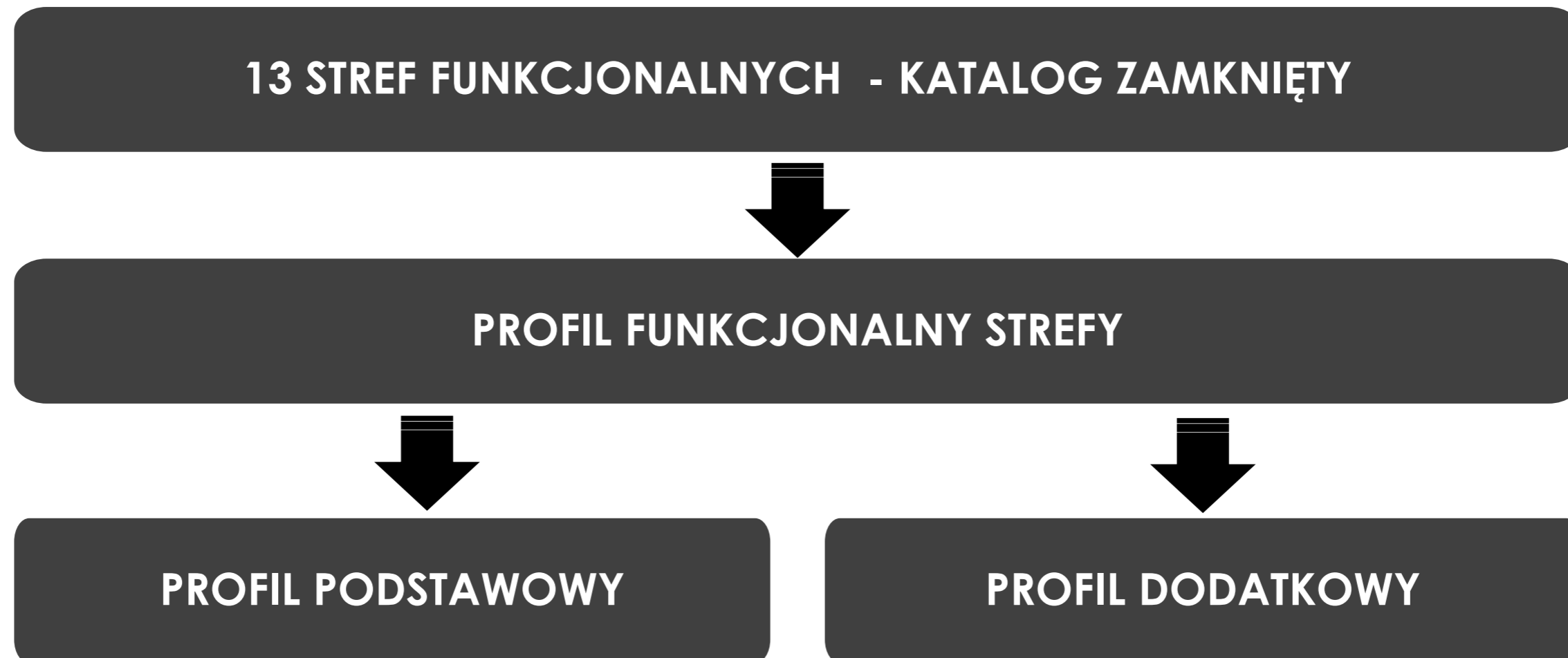
+ **Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową**

Art. 13d ust. 3 ustawy pizp suma chłonności w MPZP oraz OUZ > 130% ZAP



Art. 13d ust. 2 ustawy pizp $70\% \text{ ZAP} < \text{suma chłonności w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3} < 130\% \text{ ZAP}$

+ Strefy planistyczne w POG a profil funkcjonalny

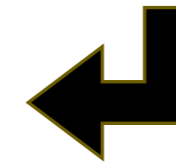
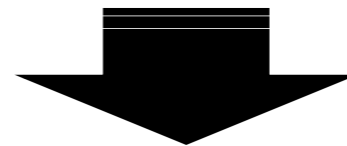


+ Strefy planistyczne w POG a klasa przeznaczenia w MPZP

rozdzielenie na profil podstawowy i dodatkowy ma
znaczenie przy tworzeniu planu ogólnego,
natomiast po uchwaleniu profil należy traktować
łącznie i równorzędnie

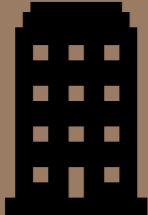


PROFIL PODSTAWOWY

PROFIL DODATKOWY


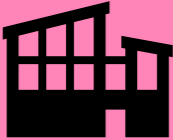
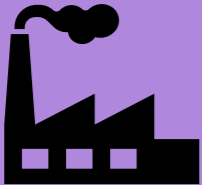



KLASA PRZEZNACZENIA (SAMODZIELNE PRZEZNACZENIE) W MPZP


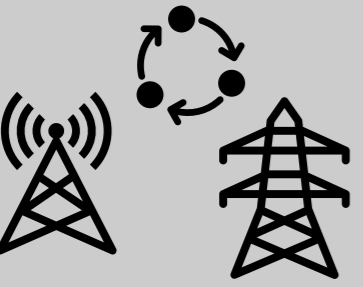

+ Strefy planistyczne w POG

STREFY PLANISTYCZNE			
NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	DODATKOWY (FAKULTATYWNY)
	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
	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
	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


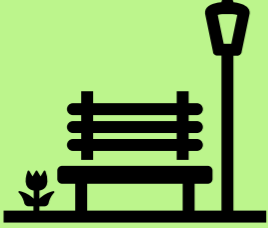

+ Strefy planistyczne w POG

STREFY PLANISTYCZNE			
NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STEFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	DODATKOWY (FAKULTATYWNY)
	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
	SW - 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
	SP - strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	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


+ Strefy planistyczne w POG

STREFY PLANISTYCZNE			
		PROFIL FUNKCJONALNY STEFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	DODATKOWY (FAKULTATYWNY)
	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
	SI - strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	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

+ Strefy planistyczne w POG

STREFY PLANISTYCZNE			
		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	DODATKOWY (FAKULTATYWNY)
	SC - strefa cmentarzy	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
	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
	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

+ **Strefy planistyczne w POG a klasa przeznaczenia w MPZP**

STREFY PLANISTYCZNE			
NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	DODATKOWY (FAKULTATYWNY)
	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	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
SAMODZIELNE PRZEZNACZENIE (KLASA PRZEZNACZENIA) W MPZP			
USTALENIA MPZP LUB WZ	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – poziom 2	ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - poziom 2	
	U - teren usług – poziom 1	ZD - teren ogrodów działkowych - poziom 2	
	K - teren komunikacji - poziom 1	ZN - teren zieleni naturalnej - poziom 2	
	ZP - teren zieleni urządzonej – poziom 2	L - teren lasu - poziom 1	
	I - teren infrastruktury technicznej poziom 1	W - teren wód - poziom 1	

+ Strefy planistyczne w POG – potencjalne obszary problemowe

SN

Strefa zieleni i rekreacji

PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

teren zieleni urządzonej
 teren plaż
 teren wód
 teren komunikacji
teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (FAKULTATYWNY)

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

+ Strefy planistyczne w POG – potencjalne obszary problemowe

SU

Strefa usługowa

PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

teren usług
teren komunikacji
teren zieleni urządzonej
teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (FAKULTATYWNY)

teren składów i magazynów
teren elektrowni słonecznej
teren zieleni naturalnej
teren lasu
teren wód

+ Strefy planistyczne w POG – potencjalne obszary problemowe

SO

Strefa otwarta

PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

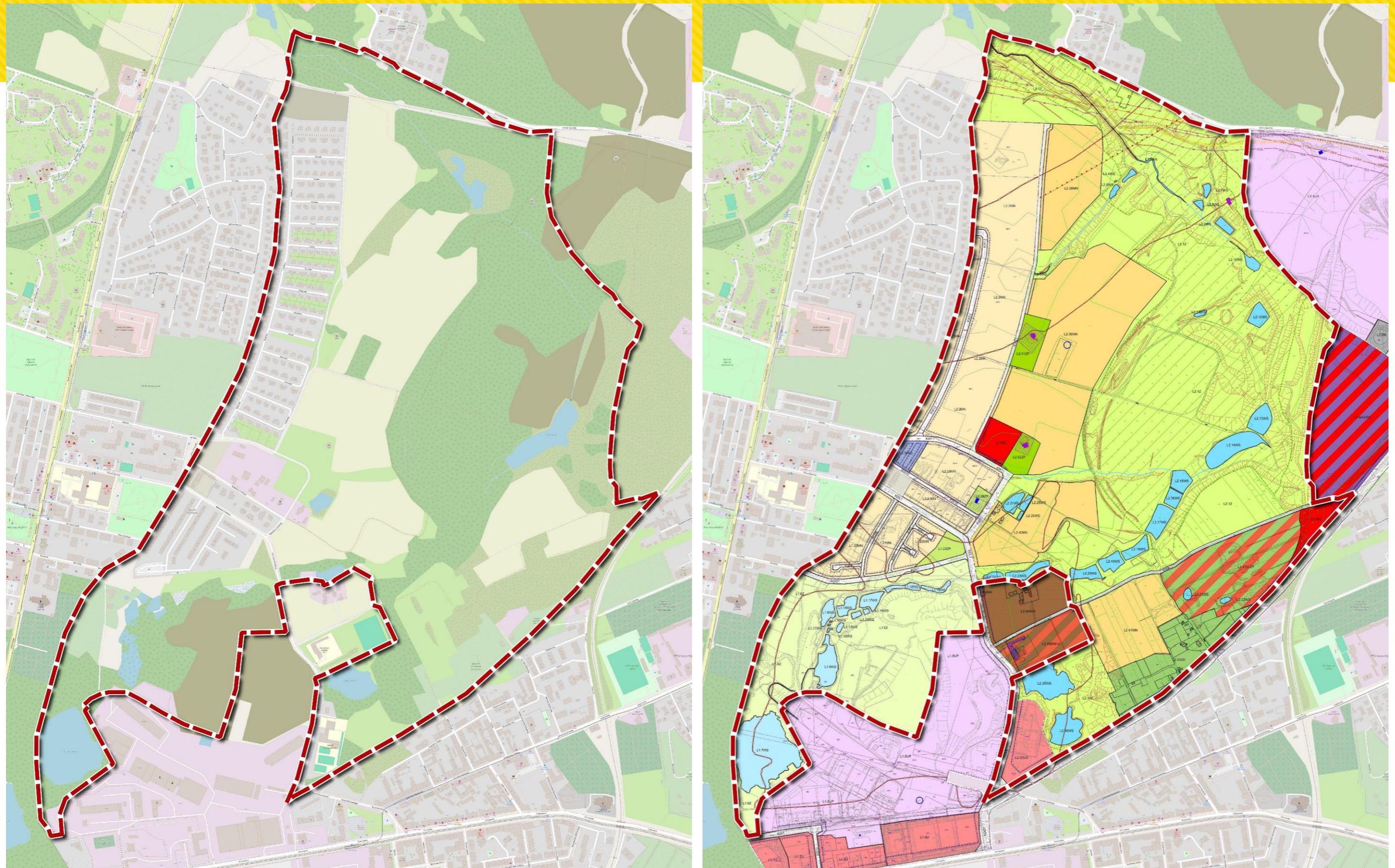
teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
teren lasu,
teren zieleni naturalnej,
teren wód,
teren komunikacji,
teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (FAKULTATYWNY)

teren elektrowni wiatrowej,
teren elektrowni słonecznej,
teren elektrowni geotermalnej,
teren elektrowni wodnej,
teren biogazowni,
teren zieleni urządzonej

+ Strefy planistyczne w POG – studium przypadku

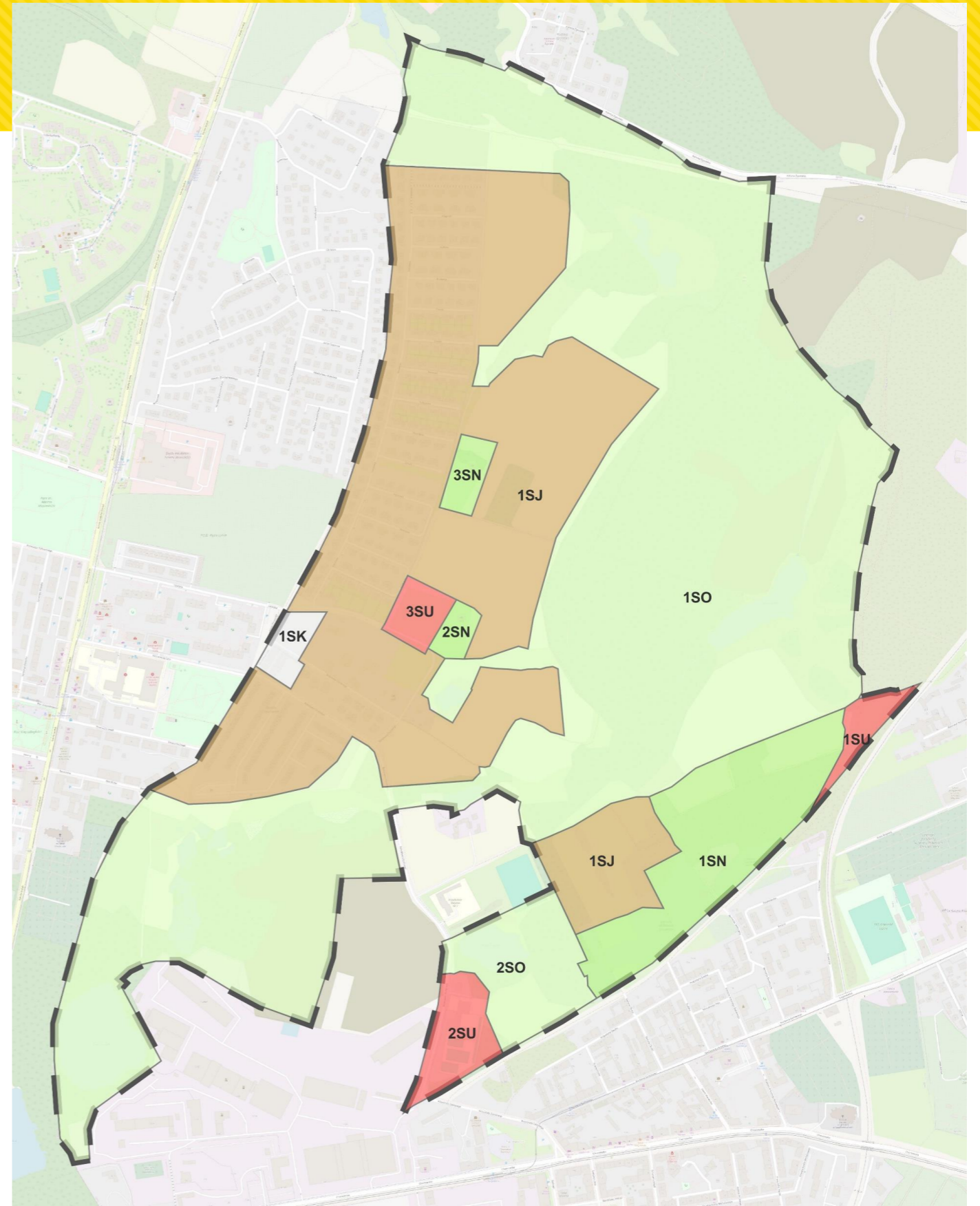
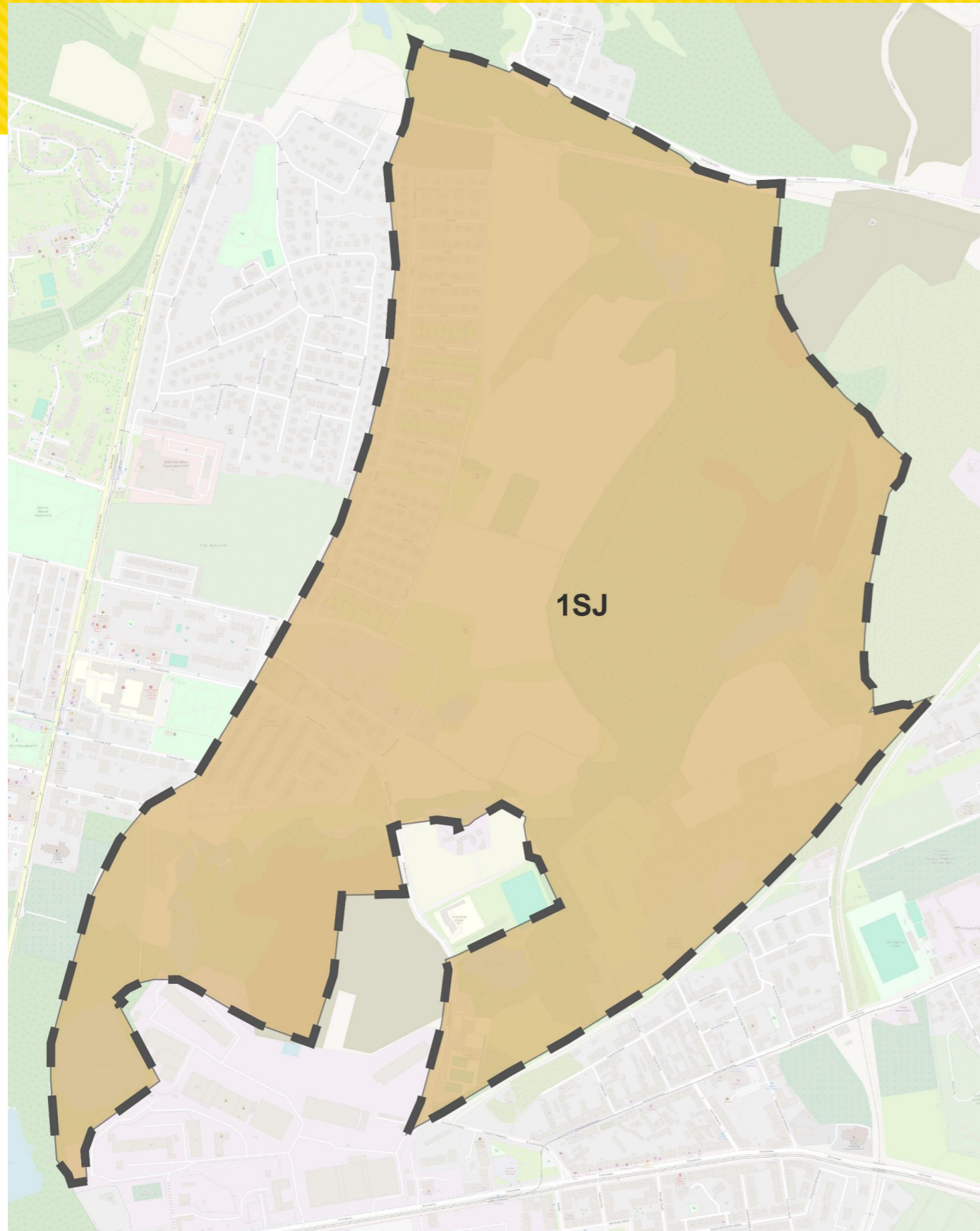
Obszar w granicach GZM. Powierzchnia 145,86 ha. Pełne pokrycie MPZP



Opracowanie własne na podstawie danych z systemu informacji przestrzennej miasta oraz openstreetmap

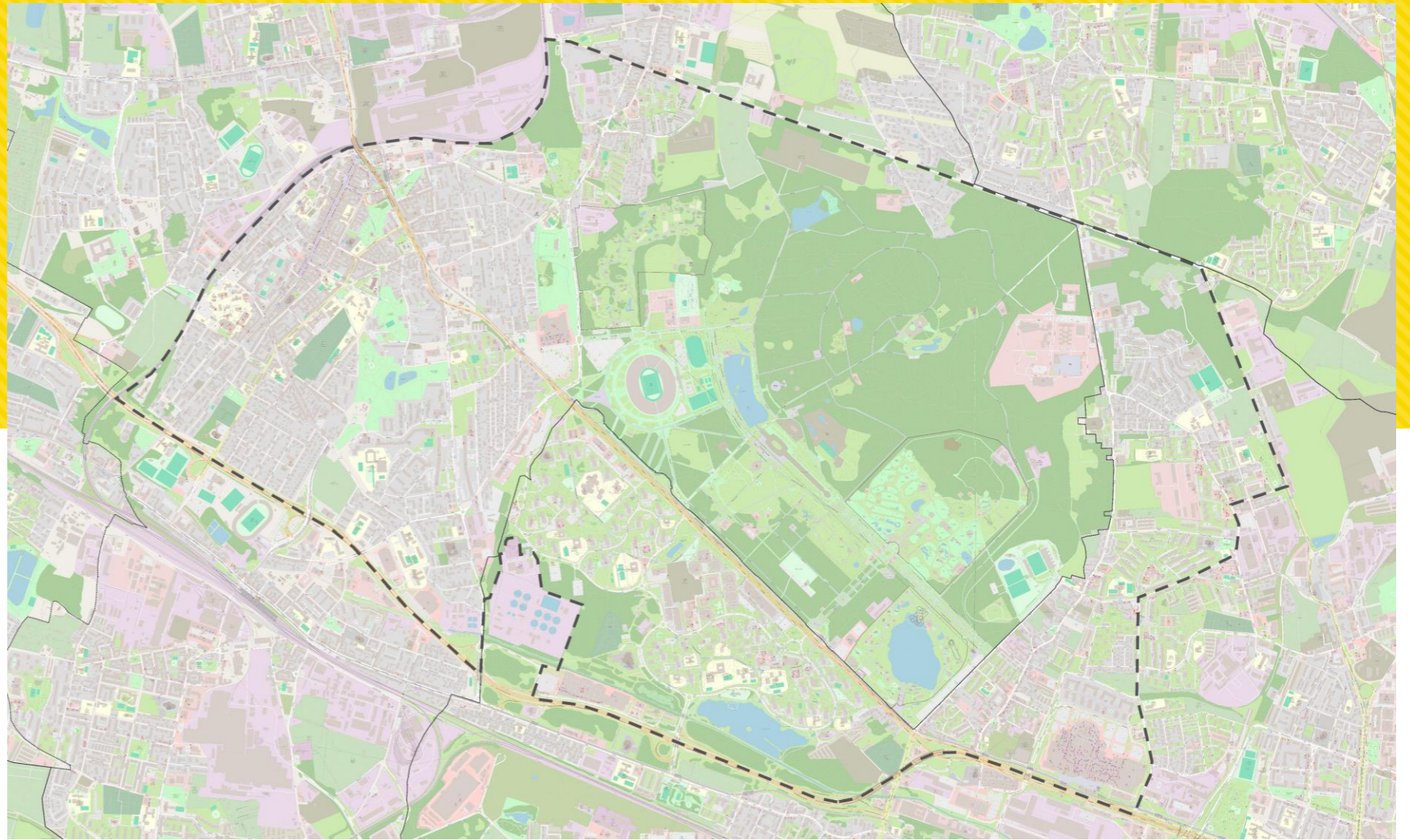
+ Strefy planistyczne w POG – studium przypadku

Możliwy wariant zapisu w POG – 1 strefa lub np. 11 stref

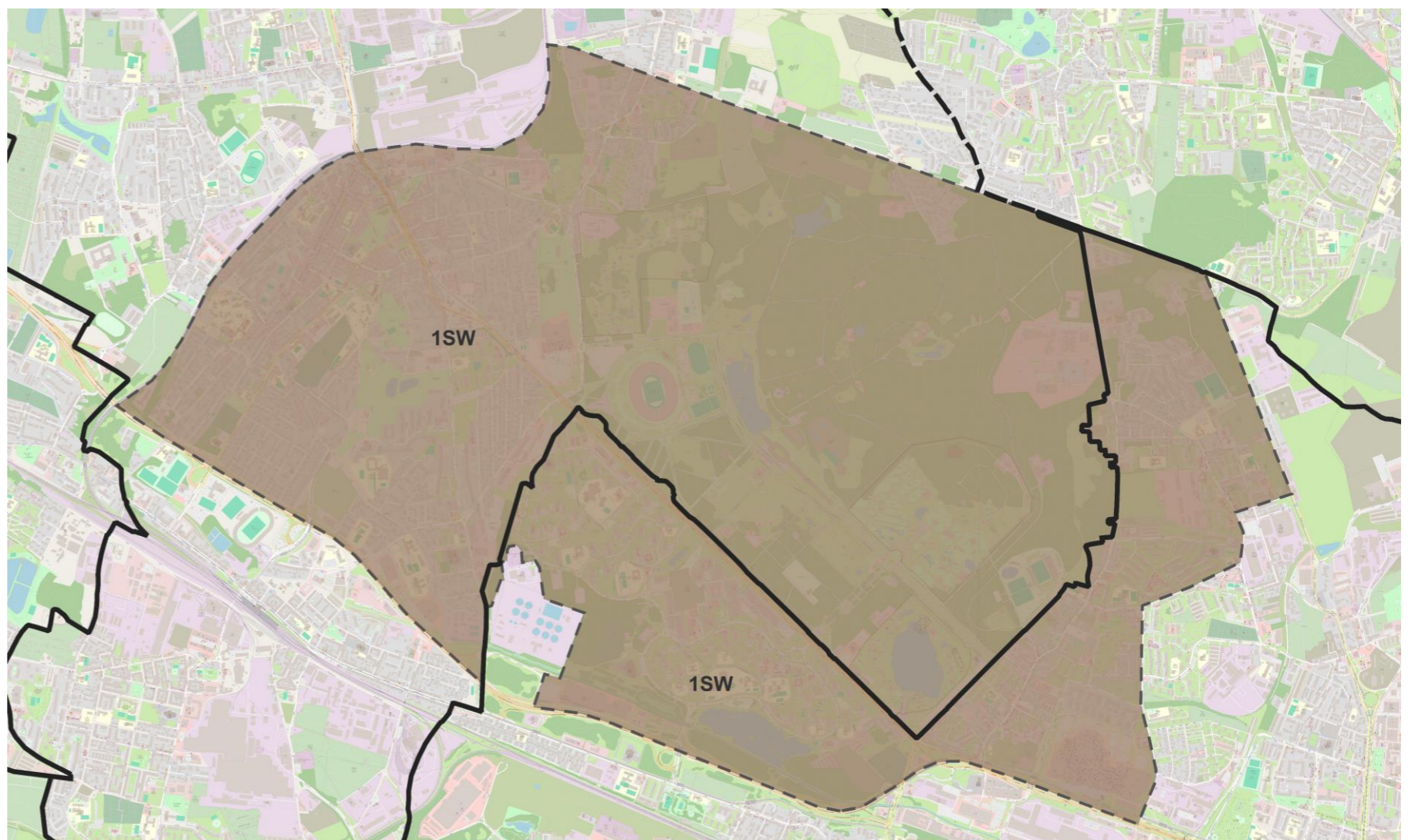


+ Strefy planistyczne w POG – studium przypadku

Obszar w granicach GZM.
Powierzchnia 1436 ha. Teren
położony w dwóch miastach



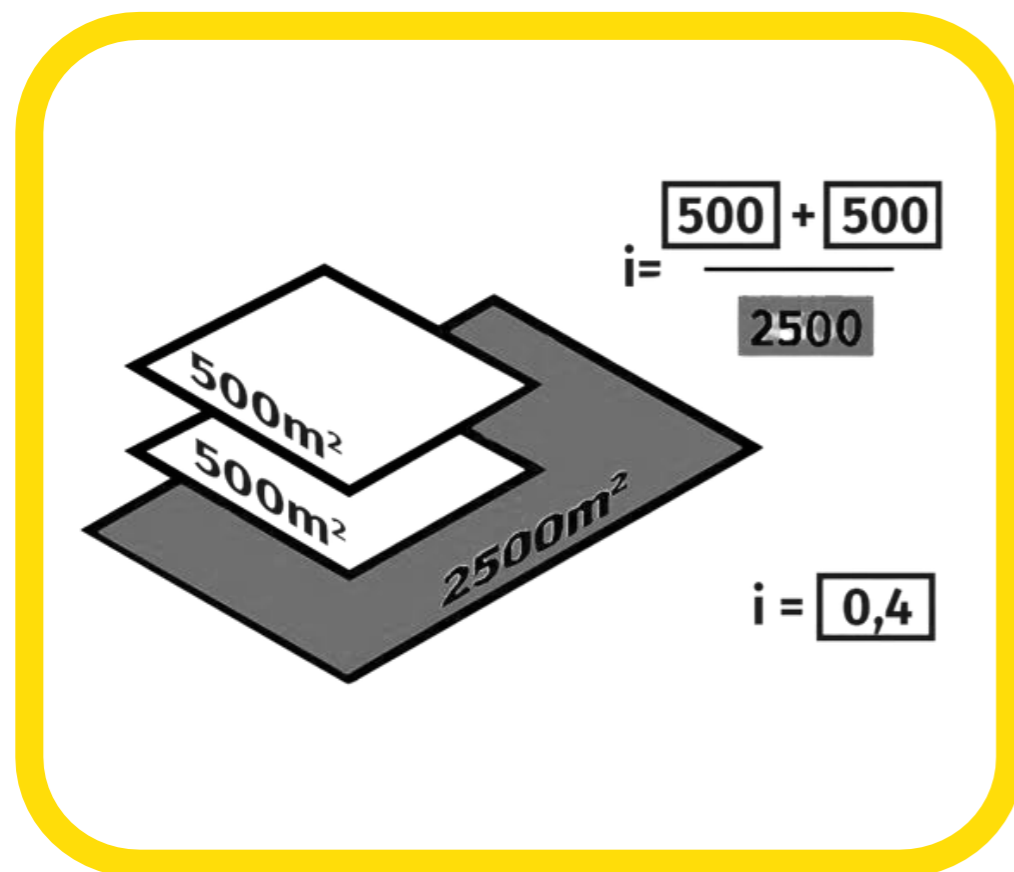
NAZWA STREFY	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾
DODATKOWY (FAKULTATYWNY)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód



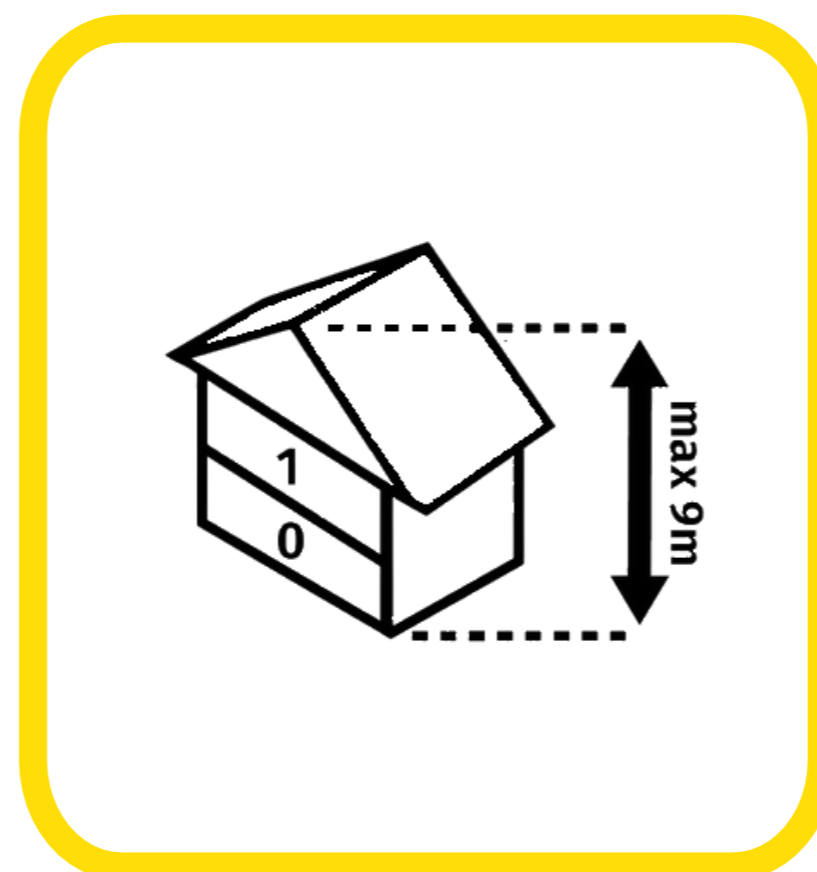
+ Gminne standardy urbanistyczne w POG

W strefach **SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR** wyznacza się obowiązkowo:

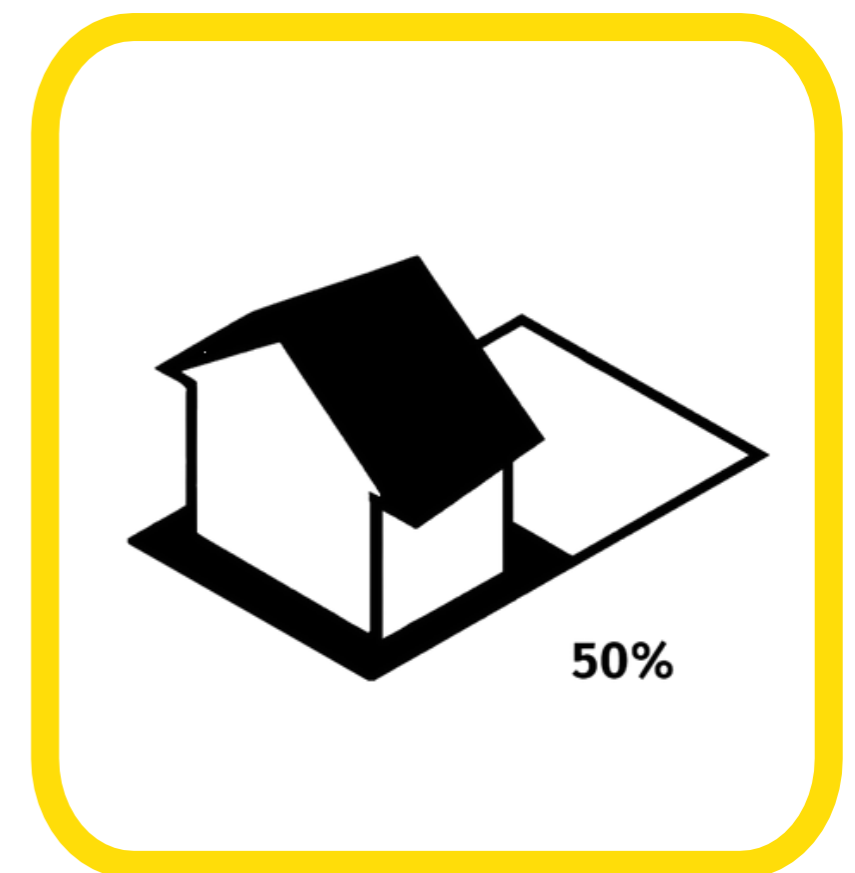
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy

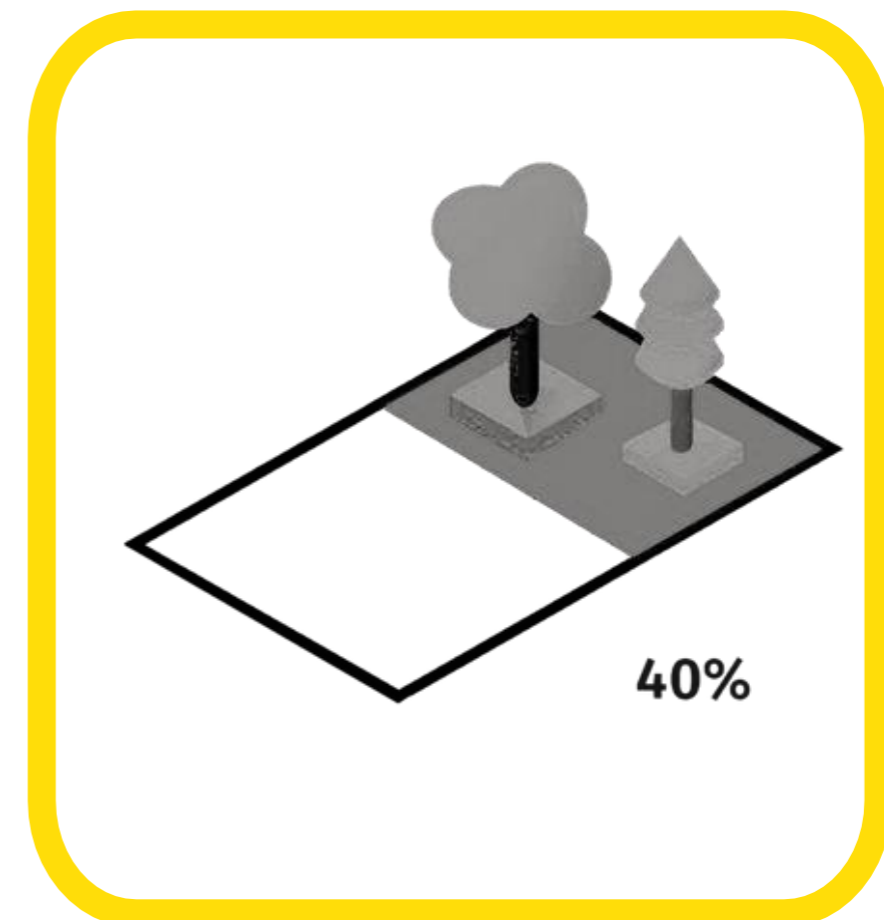


+ Gminne standardy urbanistyczne w POG

W strefach **SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC** wyznacza się obowiązkowo:

Zgodnie z rozp. POG	
SW	30
SJ	30
SZ	30
SU	30
SH	30
SP	20
SR	30
SI	20
SN	50
SC	30
SK	0

minimalny udział powierzchni
biologicznie czynnej



+ Gminne standardy urbanistyczne w POG - Wyjątki

rozp. POG

§ 2.

(...)

3.

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.

+ Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W przypadku gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej chodzi o zasady zapewnienia dostępu np. do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

Czym jest dostępność wg ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej (np. szkoły, przedszkola, ośrodka zdrowia) w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa (czyli od miejsca zamieszkania)

Jak liczona będzie odległość?

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

+ Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

dostęp do szkoły podstawowej

dostęp do obszarów zieleni publicznej

dostęp do innych obiektów infrastruktury społecznej (np. przedszkola, żłobka, podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, placówki pocztowej, apteki)

maksymalna odległość od granicy działki ewidencyjnej do budynku szkoły podstawowej wynosi:
a) 1500 m w miastach,
b) 3000 m poza miastami

maksymalna odległość od granicy działki ewidencyjnej do granicy obszaru zieleni publicznej wynosi:
a) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej pow. nie mniejszej niż 3,0 ha, oraz
b) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o pow. nie mniejszej niż 20 ha

Brak wytycznych

+ Wyjątki i dopuszczenia w ramach Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się:

- ustalenie innych wartości odległości od szkoły podstawowej i zieleni publicznej lecz nie mniej niż o 50% wartości określonych w ustawie pizp
- ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urzędzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej
- ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów.
- wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej

+ **Obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS)**

zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

[§ 3 pkt 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.]

Należy przyjąć, że Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zostanie zaktualizowane i zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostanie wprowadzony plan ogólny

+ Obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS)

Obszary zabudowy śródmiejskiej

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

ROLA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

obszar, inne przepisy np. dot.
naturalnego oświetlenia
budynków [§ 13 ust. 4, § 40 ust. 3,
§ 40 ust. 14, § 40 ust. 15, § 60 ust.
3, § 159 ust. 7, § 193 ust. 3
Rozporządzenie Ministra
Infrastruktury z dnia 12 kwietnia
2002 r. w sprawie warunków
technicznych, jakim powinny
odpowiadać budynki i ich
usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2022 r.
poz. 1225 z późn. zm.]

ustalając minimalny
udział PBC w planie
miejscowym i
decyzji WZ można
go
określić na
poziomie nie
mniejszym niż 2/3
wartości tego
parametru dla strefy
w planie
ogólnym

**Dziękujemy za uwagę.
Zapraszamy do dyskusji.**

Katarzyna Bondek – Z-ca Kierownik Zespołu Urbanistycznego
k.Bondek@panova.pl

Sławomir Tront – Kierownik Zespołu Urbanistycznego
s.tront@panova.pl