



**Górnosląsko  
-Zagłębiowska  
Metropolia**

**PLATFORMA DOBRYCH PRAKTYK**

**PANOVA**  
Since 1987

PLAN OGÓLNY GMINY  
WYZNACZANIE OBSZARÓW UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

**Katowice, 4 grudnia 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”

## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

**Obszary uzupełnienia zabudowy to obszary gminy już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem.**

- ograniczenie przestrzenne wydawania **decyzji o warunkach zabudowy**
- wyłączenie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

wyznaczany w oparciu o analizę zawartości zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu wydawanym na podstawie art. 13m ust. 1

KROK NR 1 - ZASADA

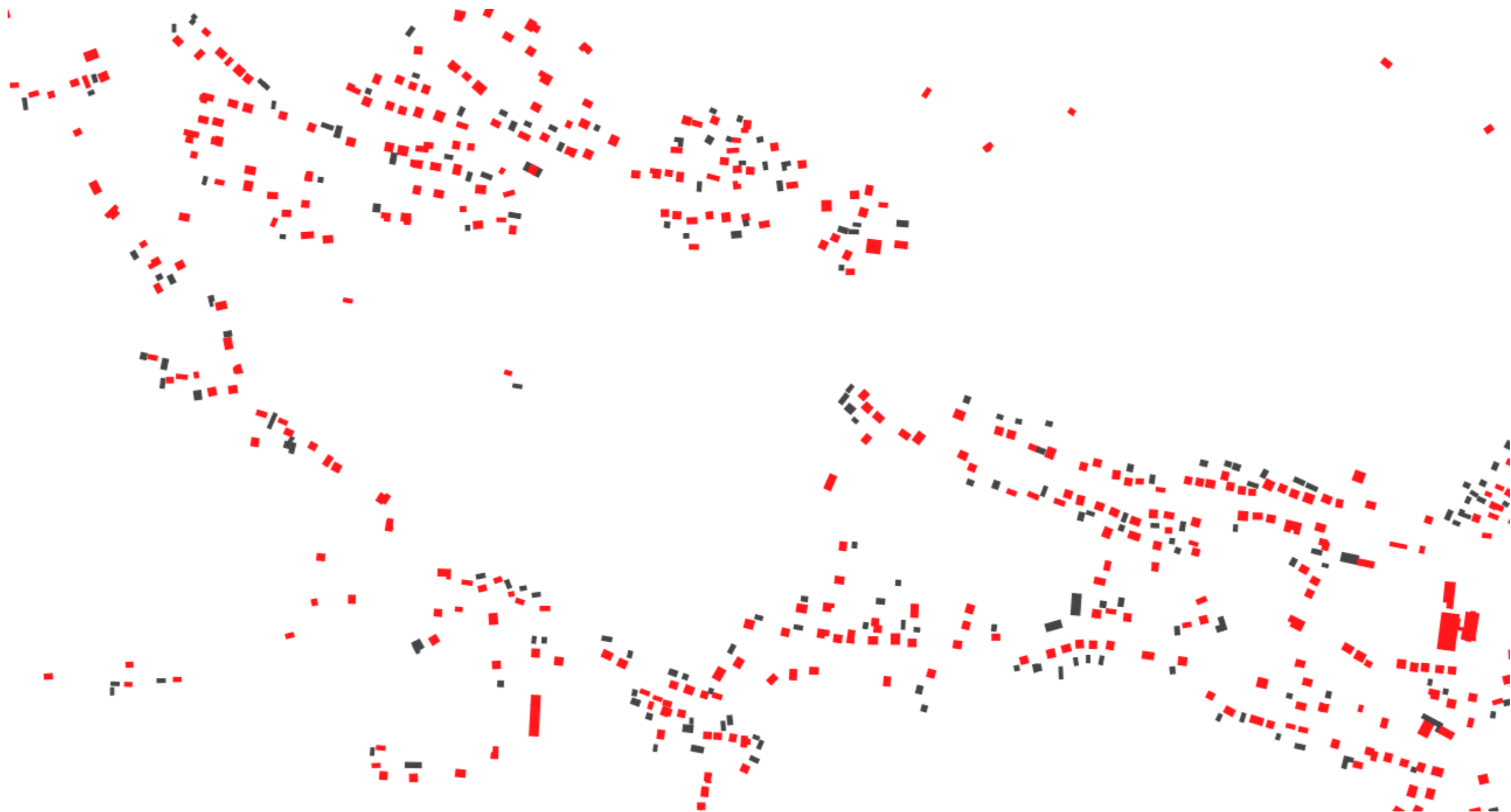
uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

_DODAT	KOD10K	SKROT_KART	KODKST	FOBUD
	0010_317_1	NULL	110	budynki mieszkalne
	0010_317_1	NULL	110	budynki mieszkalne
	0010_317_1	NULL	110	budynki mieszkalne
	0010_317_1	NULL	110	budynki mieszkalne
	0010_317_1	NULL	110	budynki mieszkalne
	0010_325_1	NULL	108	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

# + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 1 - WYNIK

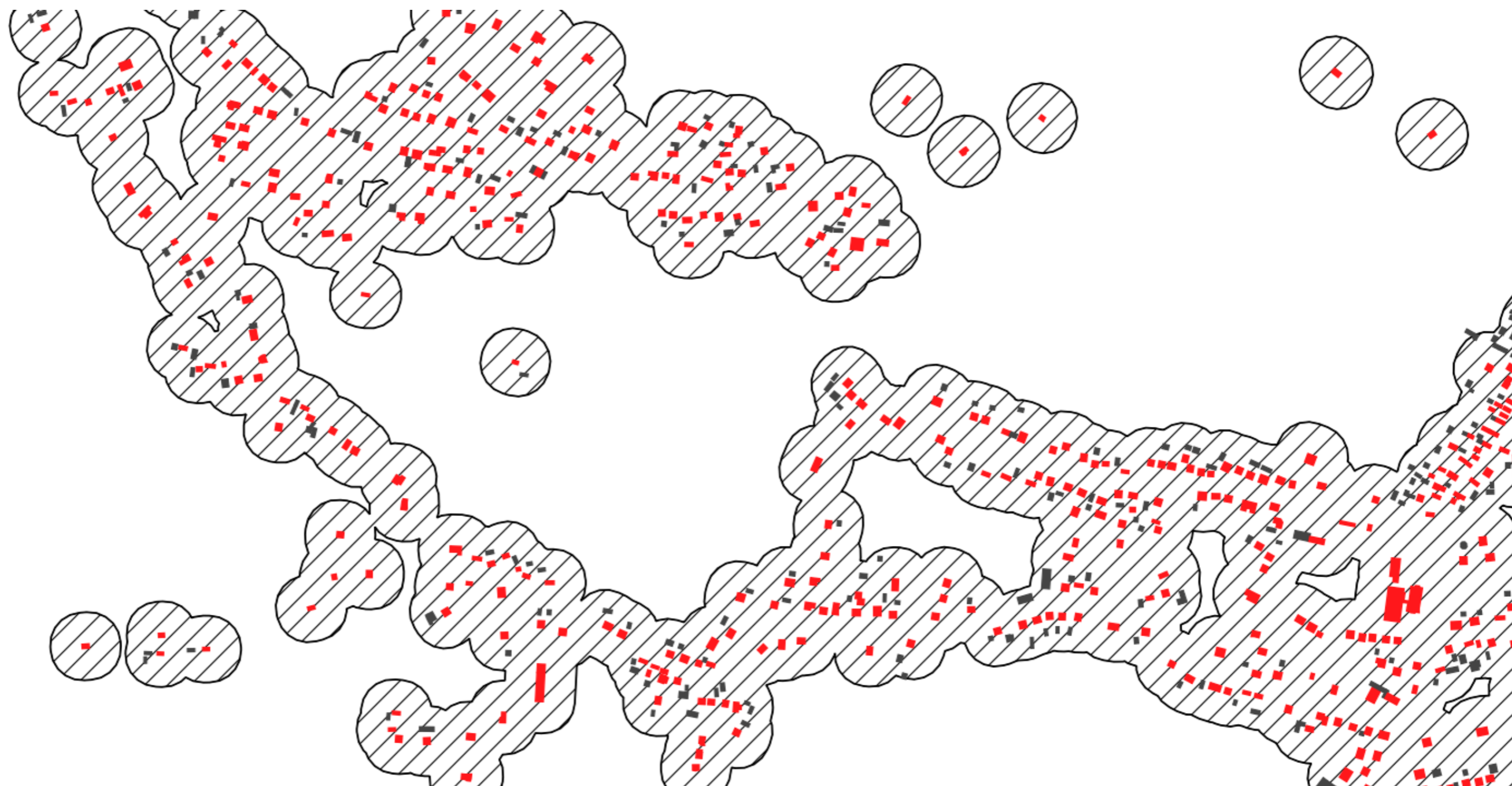




## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 2 – ETAP 1

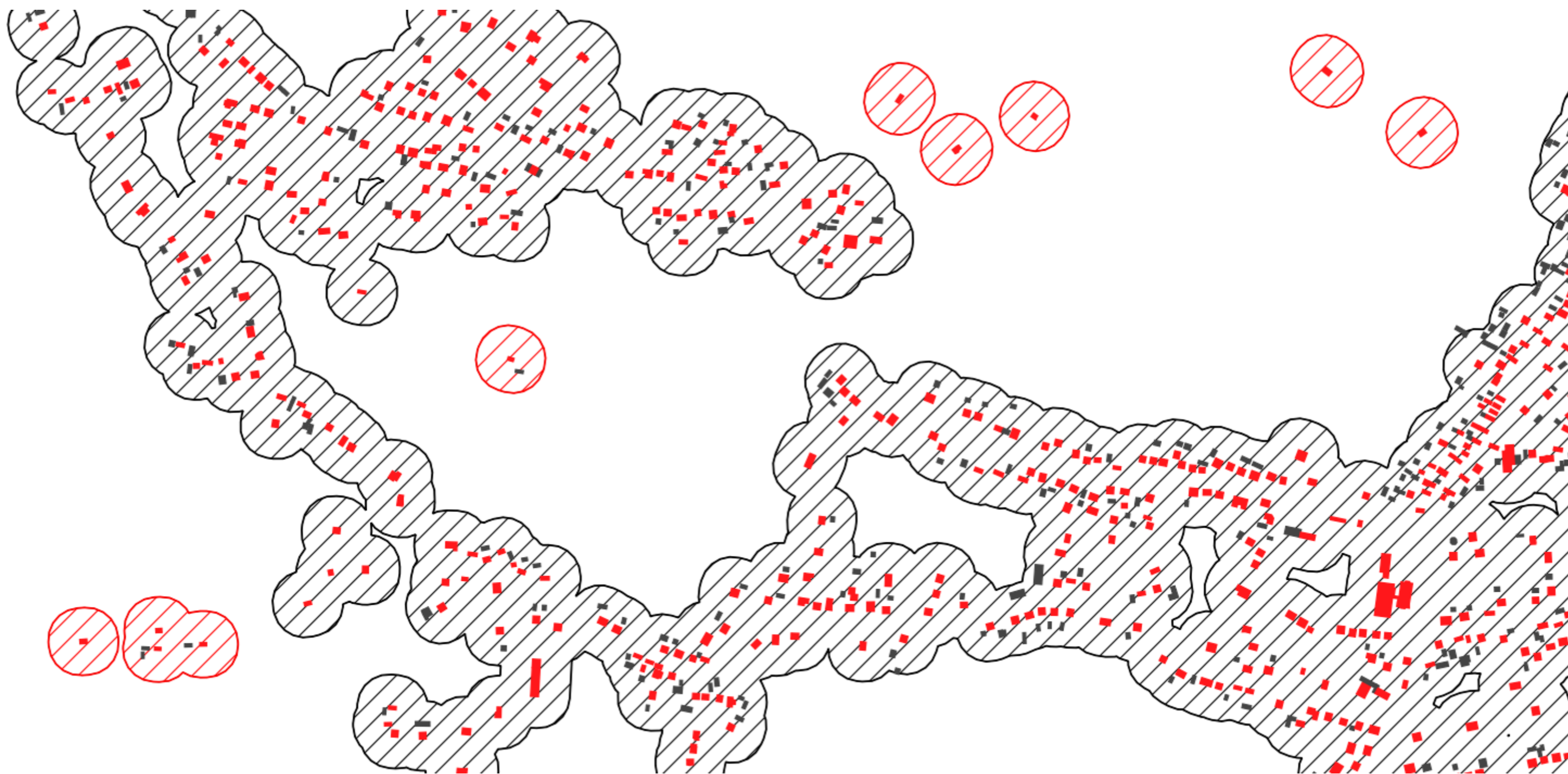
określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu,



## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 2 – ETAP 2

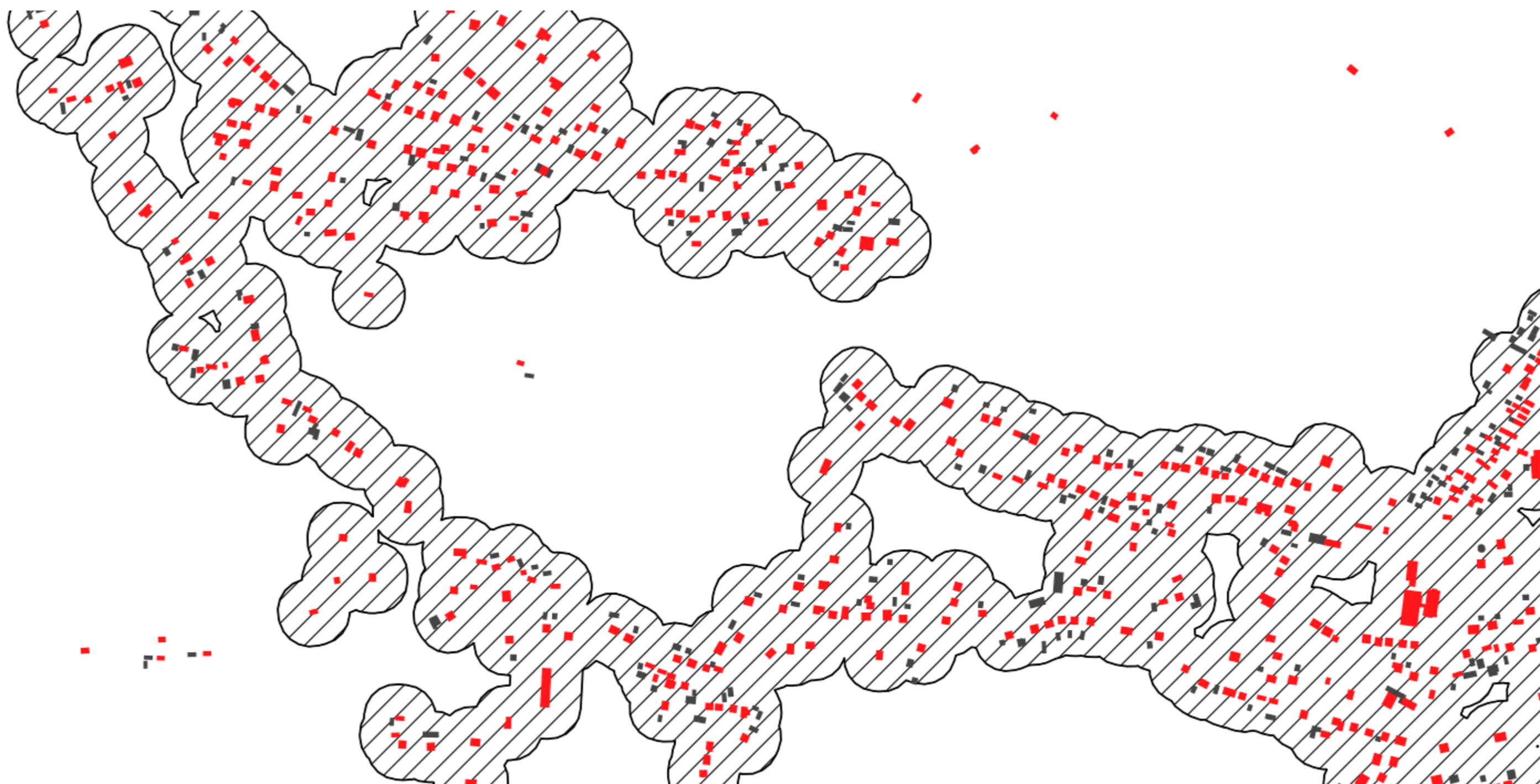
Odrzuca się grupy mniejsze niż 5 obiektów





## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

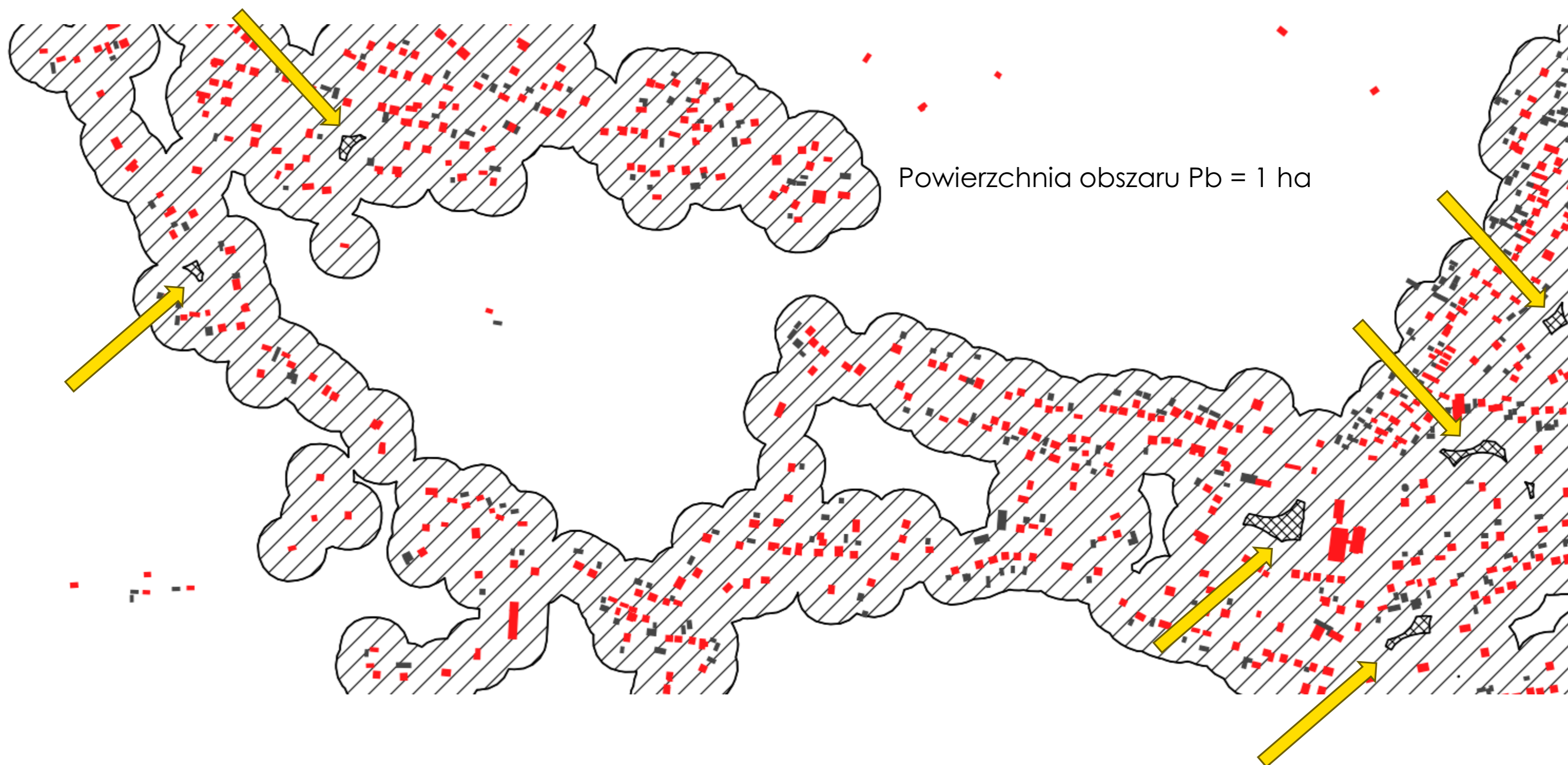
KROK NR 2 – WYNIK





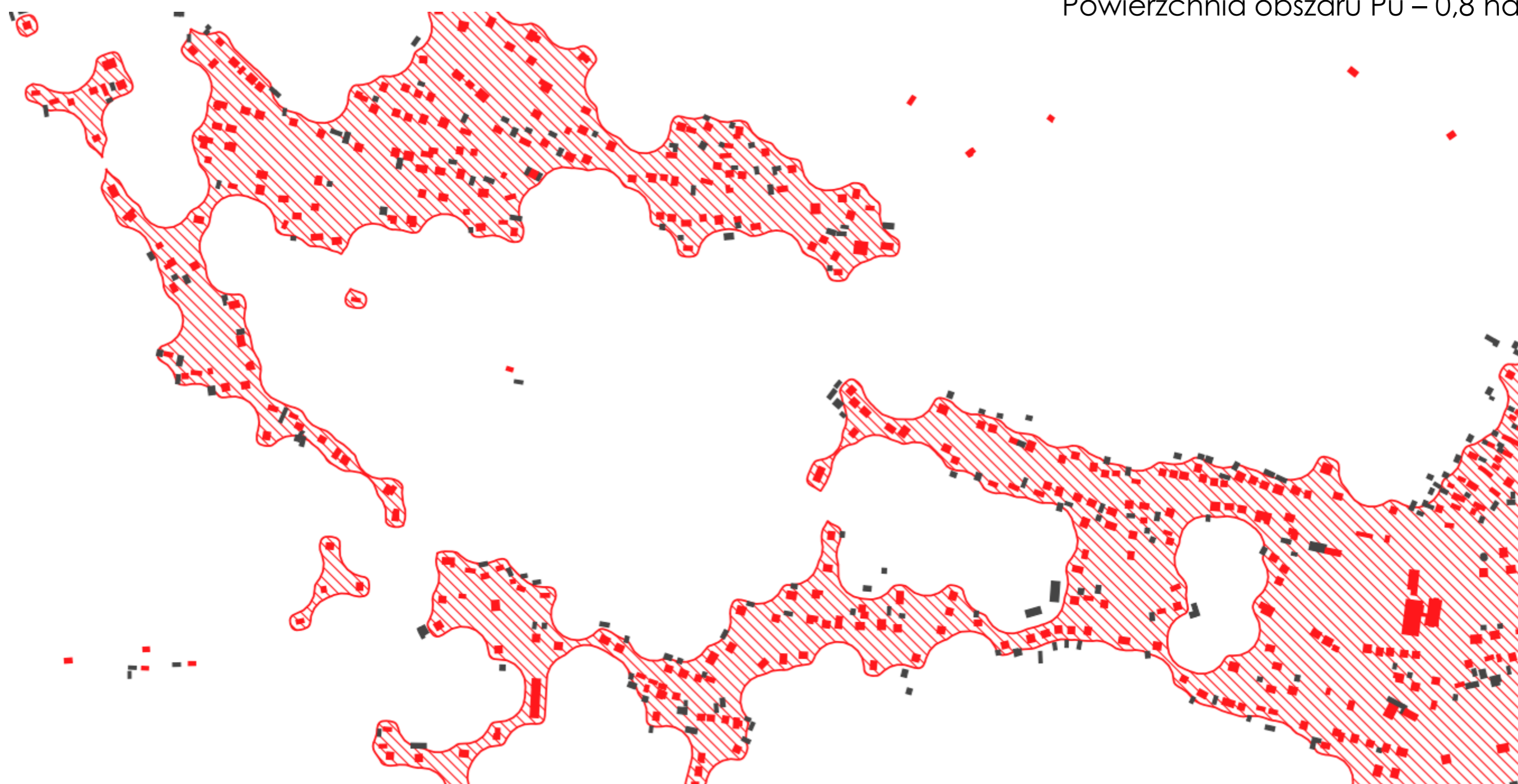
## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 3 – WYPEŁNIENIE LUK DO 5000 M<sup>2</sup> - obszar Pb



## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 4 – wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania wcześniejszych kroków wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów – tzw. obszar rdzenia – obszar Pu



## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

### KROK NR 5

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

$$P_p = 25\% * (1 - 0,8) = 0,05 \text{ ha}$$

gdzie:

$P_p$  - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

$P_u$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

KROK NR 6

**Obszar tzw. rdzenia** można dowolnie ograniczać. Można go także powiększać, ale nie więcej niż o obszar P p.



Rozszerzeniem nie mogą zostać objęte grunty klas I-III położone dalej niż 50 m od drogi publicznej.



## + Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

EFEKT KOŃCOWY



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