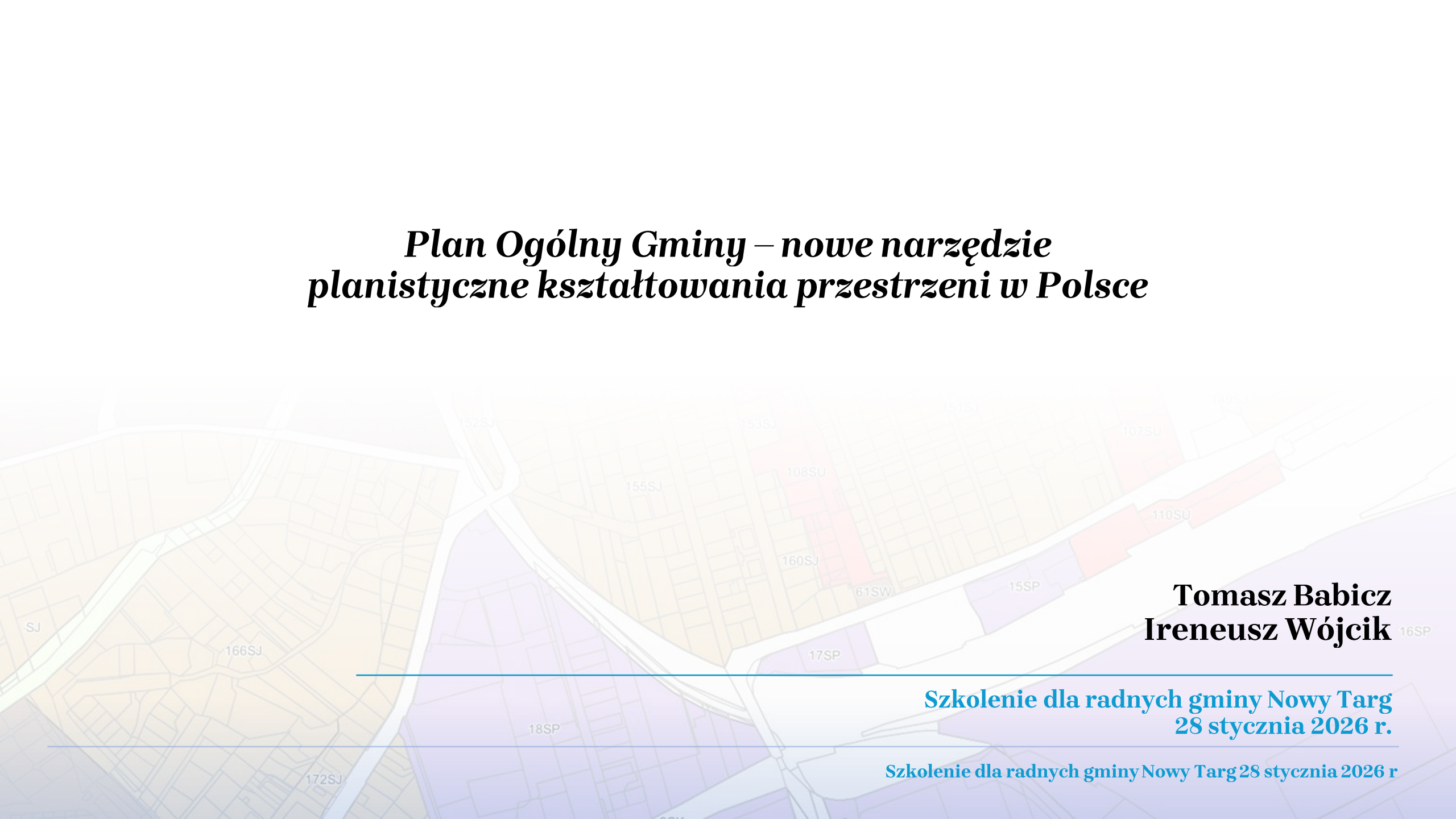


Plan Ogólny Gminy – nowe narzędzie planistyczne kształtowania przestrzeni w Polsce



**Tomasz Babicz
Ireneusz Wójcik**

**Szkolenie dla radnych gminy Nowy Targ
28 stycznia 2026 r.**

Szkolenie dla radnych gminy Nowy Targ 28 stycznia 2026 r

Rewolucja w systemie planowania przestrzennego

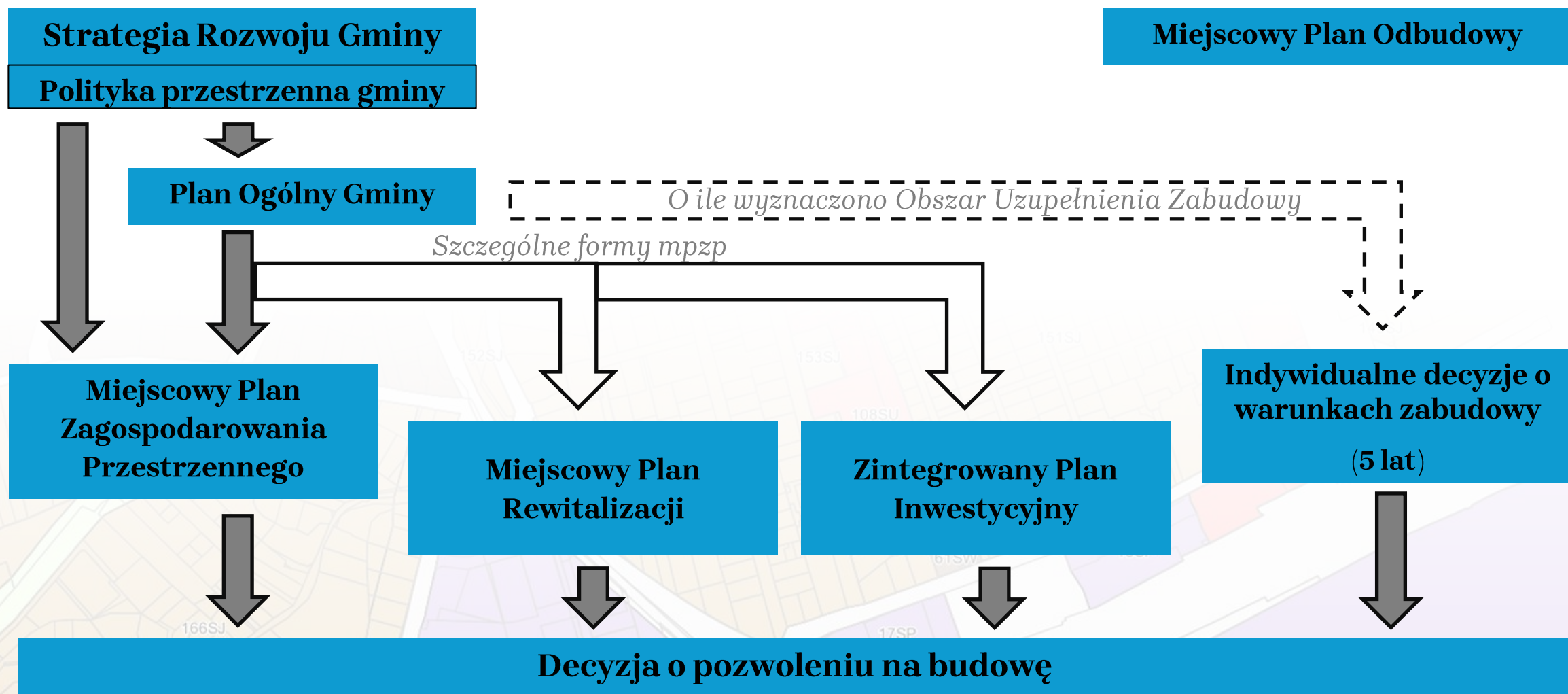
Dnia 24 września 2023 roku zapoczątkowano rewolucję w systemie planowania przestrzennego w Polsce opartą o ustawę z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw.

Głównym celem nowelizacji jest przebudowa systemu planistycznego, jego uporządkowanie i ujednolichenie w skali kraju, dostosowanie do przepisów unijnych oraz wymagań dyrektywy INSPIRE.

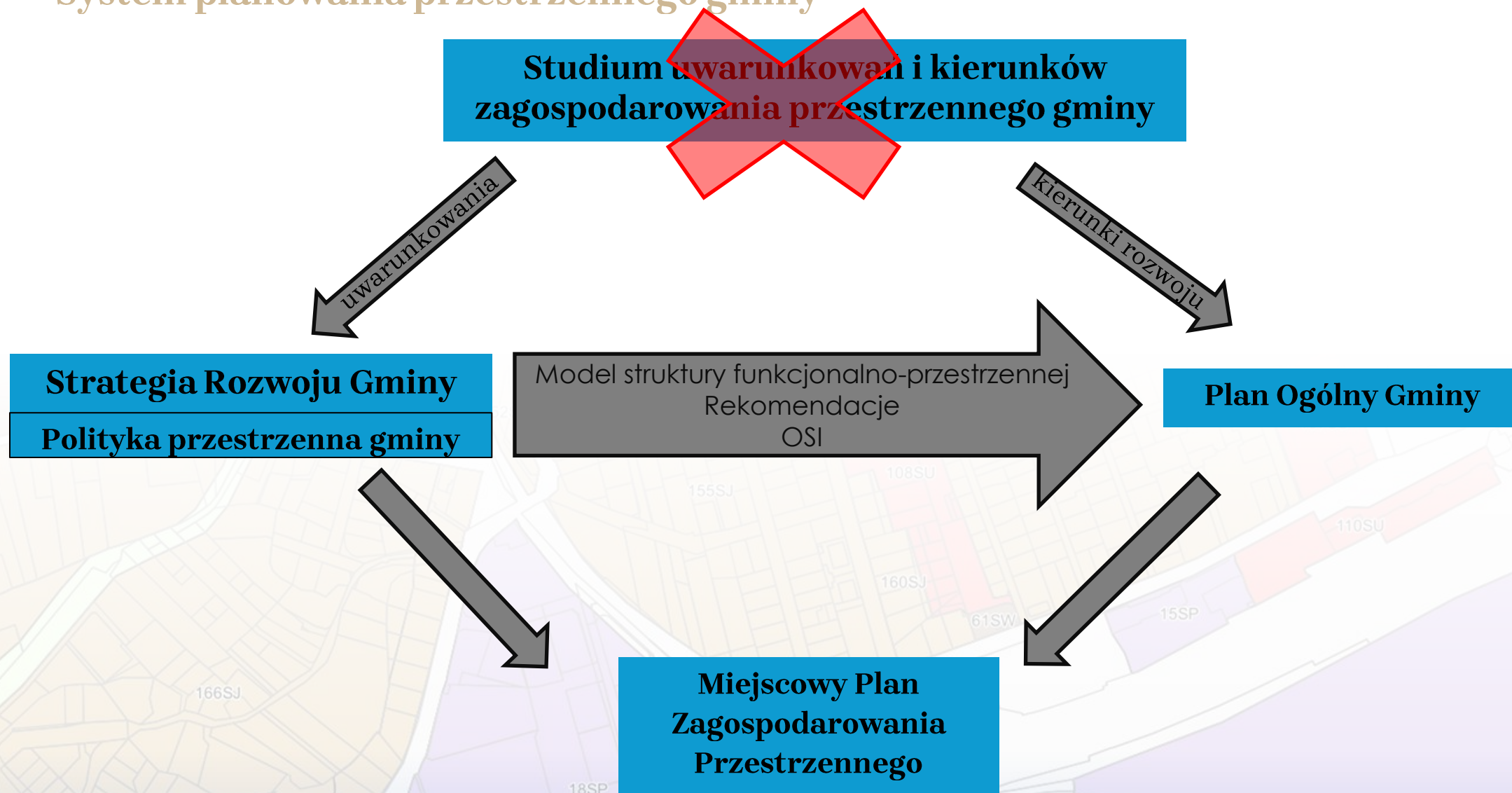
Efektem nowelizacji, a w szczególności jego etapowego wdrożenia jest chaos proceduralny i administracyjny. Wprowadzenie kilku okresów przejściowych, w których obowiązują różne porządki prawne, zmienianie przepisów wprowadzonych nowelizacją kolejnymi nowelizacjami nowelizacji prowadzi do sporego zamieszania.

Konsekwencją wdrożenia nowego systemu planowania przestrzennego jest likwidacja niektórych dokumentów, stworzenie nowych narzędzi oraz przydzielenie nowych ról dokumentom istniejącym.

System planowania przestrzennego gminy



System planowania przestrzennego gminy



System planowania przestrzennego gminy

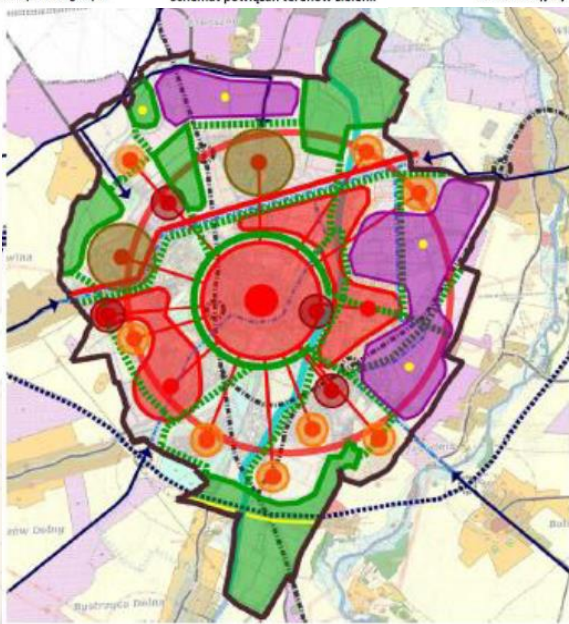
Strategia Rozwoju Gminy



System podstawowych powiązań funkcjonalnych i usługowych

Schemat powiązań terenów zieleni.

Schemat przekształceń struktury komunikacyjnej.



Schematy do Strategii Rozwoju Miasta Świdnicy

Plan Ogólny Gminy



Koncepcja POG dla gminy Bartoszyce

Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



MPZP „Ruszcza – Północ” w Krakowie

Rewolucja w systemie planowania przestrzennego

Pozostałe narzędzia (nowe i zmienione):

Zintegrowane Plany Inwestycyjne – szczególna forma miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – „plan miejscowy na wniosek inwestora prywatnego”;

Strategia rozwoju gminy – wzbogacona o nowe elementy strukturalne – rozbudowany model struktury funkcjonalno-przestrzennej, analiza uwarunkowań w skali całej gminy dotychczas zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rekomendacje i katalog szczególnych potrzeb gminy;

Indywidualne decyzje WZ – możliwość wyeliminowania procesu wydawania decyzji, ograniczenie terenowe ich wydawania, ograniczony obszar analizy, powiązanie decyzji z kierunkami rozwoju przestrzennego;

System planowania przestrzennego gminy

Strategia Rozwoju Gminy

Strategia zawiera m.in. ustalenia i rekomendacje jako katalog wytycznych do Planu Ogólnego Gminy
(art. 10e ust. 3 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym):

- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej
- Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego
- Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego
- Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej
- Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW
- Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

System planowania przestrzennego gminy

Strategia Rozwoju Gminy

Plan Ogólny Gminy

Najistotniejsze cechy i elementy struktury:

- Składa się z:
 - ✓ stref planistycznych
 - ✓ gminnych standardów urbanistycznych
 - ✓ obszarów uzupełnienia zabudowy (opcjonalnie)
 - ✓ obszarów zabudowy śródmiejskiej (opcjonalnie)
- Konstrukcja: uchwała, dane przestrzenne (ustalenia Planu Ogólnego Gminy) + uzasadnienie ustaleń zawierające m.in. część graficzną (graficzna prezentacja ustaleń)
- Uzasadnienie do POG obowiązkowo zawiera obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych

System planowania przestrzennego gminy

Strategia Rozwoju Gminy

Plan Ogólny Gminy

Treścią planu ogólnego będą wyłącznie jego ustalenia opisane w art. 13a ustawy:

- strefy planistyczne:
 - ✓ profil podstawowy strefy
 - ✓ profil dodatkowy
 - ✓ wskaźniki zagospodarowania danej strefy:
 - powierzchnia biologicznie czynna
 - maksymalna wysokość zabudowy
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy
- standardy dostępności infrastruktury społecznej (w tym dostęp do publicznej szkoły podstawowej, obszarów zieleni publicznej i innych obiektów ujętych w ustawie)
- obszary uzupełnienia zabudowy
- obszary zabudowy śródmiejskiej

Wszelkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, w tym formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zabytki **prezentowane będą wyłącznie w uzasadnieniu**, które stanowić będzie **część informacyjną** dokumentacji towarzyszącej planowi ogólnemu gminy.

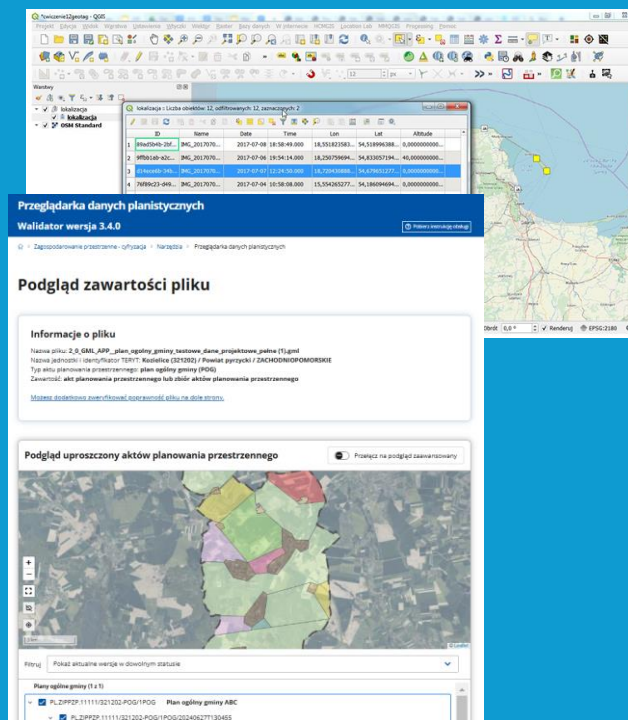
Struktura Planu Ogólnego Gminy

Część normatywna POG

Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia POG zawiera:

- Określenie organu sporządzającego,
- Określenie podstawy prawnej POG,
- Określenie załącznika do uchwały jakim są dane przestrzenne
- Określenie vacatio legis uchwały
- Określenie organu wykonawczego któremu powierza się wykonanie uchwały

POG sporządza się w formie danych przestrzennych, które są załącznikiem do uchwały – geometria obiektów i tabela atrybutów



Część informacyjna

Uzasadnienie do POG obejmujące opis przyczyn wprowadzenia ustaleń i sposobu uwzględnienia uwarunkowań (część tekstowa)

Prezentacja graficzna ustaleń POG została ściśle ustandaryzowana w zał. 2 do Rozporządzenia



Struktura Planu Ogólnego Gminy

Strefy planistyczne

- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- usługowa
- handlu wielkopowierzchniowego
- gospodarcza
- produkcji rolniczej
- infrastruktury
- zieleni i rekreacji
- cmentarzy
- górnictwa
- otwarta
- komunikacji

Gminne standardy urbanistyczne

- gminny katalog stref planistycznych
 - ✓ profil funkcjonalny stref planistycznych
 - ✓ maksymalna wysokość zabudowy
 - ✓ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
 - ✓ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
 - ✓ maksymalny udział powierzchni zabudowy

■ gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – zasady zapewnienia dostępności:

- ✓ szkoły podstawowej
- ✓ obszarów zieleni publicznej
- ✓ w zależności od potrzeb: inne określone w ustawie

Obszary uzupełnienia zabudowy

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Jeśli nie wyznaczono, nie ma możliwości wydawania dec. WZ
- Wyznacza się go „automatycznie” w oparciu o algorytm matematyczny – opisany w osobnym rozporządzeniu z możliwością dokonania niewielkich korekt w zależności od uwarunkowań

Obszary zabudowy śródmiejskiej

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Zdefiniowane w ustawie - należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Strefy planistyczne i wskaźniki

NAZWA STREFY	KOLOR	MINIMALNY WSKAŹNIK PBC	MINIMALNY UDZIAŁ PBC	MAX NADZIEMNA INTESNYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAX WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAX UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	30%	+	+	+	+
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	30%	+	+	+	+
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	30%	+	+	+	+
strefa usługowa	SU	30%	+	+	+	+
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	30%	+	+	+	+
strefa gospodarcza	SP	20%	+	+	+	+
strefa produkcji rolniczej	SR	30%	+	+	+	+
strefa infrastrukturalna	SI	20%	+	+/-	+/-	+/-
strefa zieleni i rekreacji	SN	50%	+	+/-	+/-	+/-
strefa cmentarzy	SC	30%	+	+/-	+/-	+/-
strefa górnictwa	SG	-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa otwarta	SO	-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa komunikacyjna	SK	-	+/-	+/-	+/-	+/-

Charakterystyka stref planistycznych

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

Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
			podstawowy	dodatkowy	
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 ogródków działkowych,	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 ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%

Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
			podstawowy	dodatkowy	
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	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 ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Oznaczenia graficzne - standaryzacja

Obszar objęty Planem Ogólnym Gminy

(Grubość linii 3mm, kreska 14mm w odstępie 10mm, kolor R089G083B083)

Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)

Obszar zabudowy śródmiejskiej

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)

Obszar uzupełnienia zabudowy

(Grubość linii 0,4mm, kreska 2mm w odstępie 1mm, kolor R089G083B083)



Oznaczenia graficzne - standaryzacja

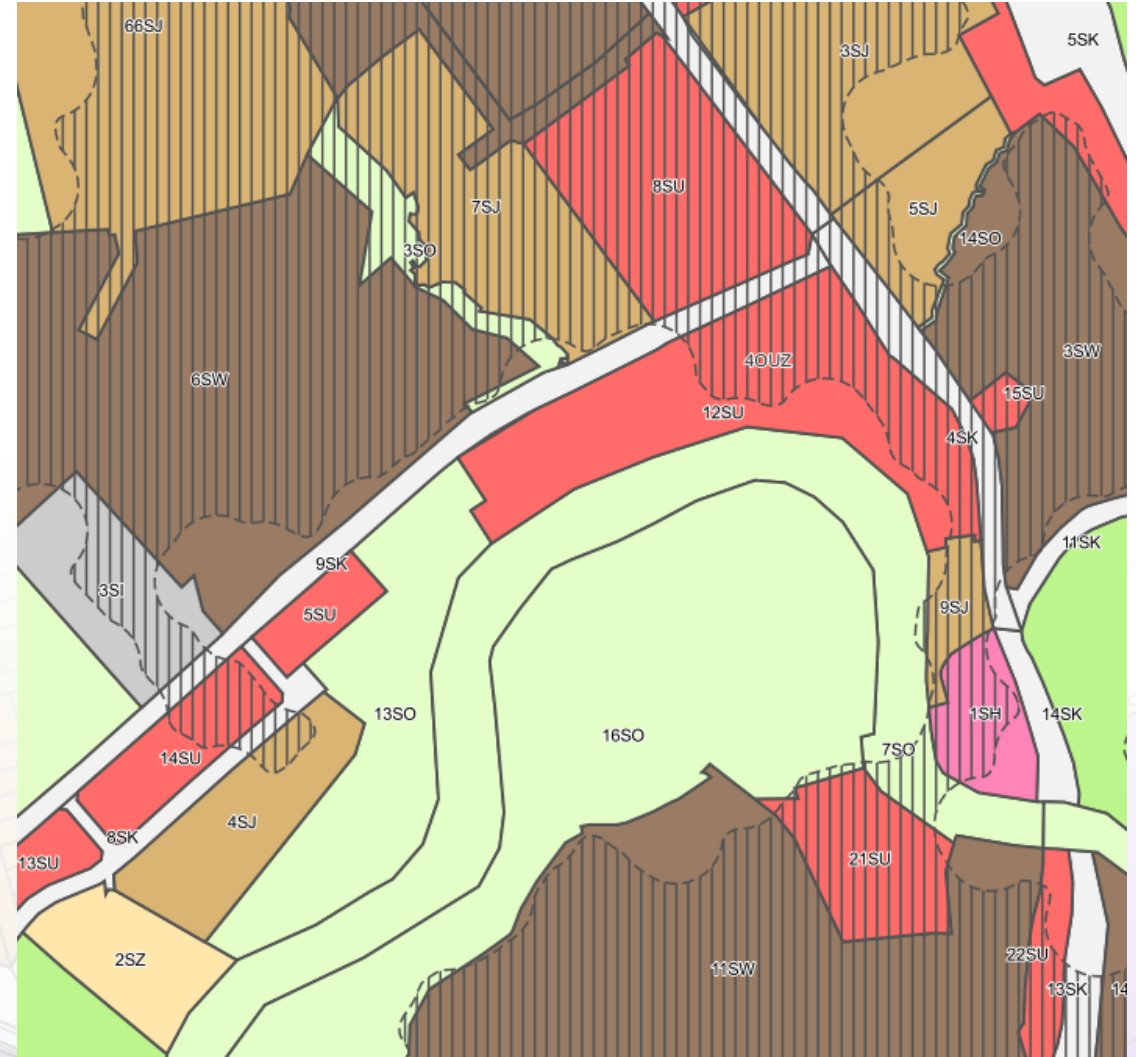
Standaryzacja oznaczeń

- Linie określone w rozporządzeniu kreśli się i wymiaruje w ich osiach symetrii
- Linia rozgraniczająca strefy o grubości 0,5 mm dla linii ciągłej
- Kolorystyka narzucona w palecie barw RGB
- Kolor linii „czarnej” R083 G083 B083
- Podane wartości wymiarowe dotyczą prezentacji w skali 1:10 000, w przypadku mniejszych skal wartości należy zmniejszyć o 50%
- Oznaczenia obiektów:
 - ✓ Obszar objęty planem – **POG**
 - ✓ strefy wg tabeli
 - ✓ obszar uzupełnienia zabudowy – **Ouz**
 - ✓ Obszar zabudowy śródmiejskiej – **OZS**
 - ✓ Obszar standardu dostępności infrastruktury społecznej - **OSD**

Oznaczenia graficzne - standaryzacja

Standaryzacja oznaczeń

- Opis symboli: kolejne liczby naturalne (w ramach danego rodzaju strefy) i symbol literowy strefy, bez separatora
- Numerację poszczególnych rodzajów stref planistycznych ustala się w sposób ciągły (zgodnie ze specyfikacją)
- Numerację OUZ, OZS, OSD ustala się w sposób ciągły
- Etykiety stref i obszarów mają ustaloną czcionkę:
- Arial
- Kolor R000, G000, B000
- Rozmiar 3mm
- Otoczka w kolorze R255, G255, B255
- Grubość otoczki 0,5 mm



Oznaczenia graficzne - standaryzacja

Plan Ogólny Gminy **nie zawiera** ustaleń dotyczących:

- Form ochrony przyrody
- Zabytków
- Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- Gruntów zmeliorowanych
- Obszarów narażonych na ruchy masowe ziemi
- Ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych (np. lotniczych)
- Obszarów zamkniętych i ich stref ochronnych

Wszystkie powyższe elementy są przedstawione i opisane w uzasadnieniu do POG i są **skonsumowane przez ustalenia dla stref planistycznych i inne elementy POG.**

Powyższe elementy mogą również być uwzględnione w polityce przestrzennej zawartej w Strategii Rozwoju Gminy i w ten sposób oddziaływać na ustalenia planów miejscowych.

Standardy urbanistyczne

Standardy urbanistyczne



☐ gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- dostępność do szkół podstawowych:
 - ✓ **1500 m** w miastach,
 - ✓ **3000 m** w poza miastami;
- dostępność do obszarów zieleni publicznej:
 - ✓ **1500 m** dla obszaru o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3 ha oraz
 - ✓ **3000 m** dla obszaru o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha;

Wartości powierzchni zieleni mogą być zmniejszone do 50%

Można ustalić dodatkowe wymogi odległości od:
przedszkola, żłobka, ambulatorium, biblioteki, domu kultury, DPS,
urządzonego terenu sportu, przystanków komunikacji zbiorowej,
placówki pocztowej, apteki, policji, straży pożarnej.

Standardy w różnych częściach gminy mogą przyjmować różne wartości w różnych OSD (określonych jednoznacznie granicami)

☐ gminny katalog stref planistycznych

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny:

- komunikacji
- infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha;
- zieleni urządzonej (nie zawsze jako profil podstawowy);
- wód.

W katalogu opisuje się wyznaczone strefy planistyczne poprzez:

- ich oznaczenie,
- określenie paramentów i wskaźników,
- określenie profilu funkcjonalnego

Bilansowanie terenów w POG

Dwa elementy „rozwojowe” zawarte w Planie Ogólnym Gminy.

Rozporządzenie określa dwa wskaźniki „rozwojowe” w odniesieniu do zabudowy:

- ☐ Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- ☐ Chłonność terenów niezabudowanych

Oba określa się dla pierwszych trzech stref planistycznych, tj:

- ☐ Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- ☐ Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- ☐ Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

Podstawowym celem wprowadzenia tych elementów obliczeniowych jest próba powstrzymania nadpodaży terenów mieszkaniowych względem „realnego” zapotrzebowania gminy.

Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Dopuszcza się odstępstwo na podstawie rekomendacji i innych szczególnych potrzeb zawartych w Strategii Rozwoju Gminy lub Strategii Rozwoju Ponadregionalnego lub Strategii Rozwoju Obszaru Otoczenia CPK

Bilansowanie terenów w POG

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

Wzór / wskaźnik	obliczenia
M_{20}	$23\ 394 + 5\% = 24\ 564$
PUM_0	$698\ 373\ m^2$
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	$40,6\ m^2$
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	$34,8\ m^2$
$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$	7 362 osób
130% ZAP	9 571 osób

Bilansowanie terenów w POG

Chłonność terenów niezabudowanych

- Liczona dla **pierwszych trzech stref planistycznych**
- Uwzględnia się **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie
- Do obliczeń wykorzystuje się chłonność terenów zabudowanych określaną w sposób najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie w zakresie rozwoju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami
- W strefach planistycznych **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.

Do liczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Bilansowanie terenów w POG

Obliczanie luk w zabudowie:

wskaźnik	obliczenia
Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod mieszkalnictwo	2502,81 ha
Powierzchnia terenów mieszkalnictwa zabudowana	834,69 ha
Powierzchnia terenów mieszkalnictwa niezabudowana	1668,12 ha
Chłonność terenów	16 501 os -
ZAP 130%	Powinno być max. 9 571 os. Chłonność terenów: osób (224% ZAP)

Obszar uzupełnienia zabudowy w POG

Pierwszy z dwóch **fakultatywnych** elementów POG.

Podstawowa **rola** wyznaczenia OUZ:

- ☐ Ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o WZ
- ☐ Zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klasy I-III na cele nierolnicze i nieleśne
- ☐ Priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową

Pozwala wskazać miejsca, gdzie może zostać wydana indywidualna **decyzja o warunkach zabudowy**, w przypadku braku planu miejscowego.

Wyznaczenie OUZ nie jest dowolne – podlega ścisłym regułom ustalonym w rozporządzeniu w sprawie wyznaczania OUZ w POG (z możliwością niewielkich dopasowań)

Automatyzacja i algorytmizacja pozwala już dzisiaj w przybliżeniu określić potencjalne OUZ, szczególnie w momencie, gdy zaledwie ok. 33% powierzchni kraju jest pokryte planami miejscowymi.

Obszar Uzupełnienia Zabudowy

1. określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m;
2. wyznacza się obszar ograniczony obrysem poprowadzonym w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach;

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe 103,
- budynki biurowe 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne 109,
- budynki mieszkalne 110;



Obszar Uzupełnienia Zabudowy

3. do wyznaczonego w pkt 2 obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony obrysem, o którym mowa w pkt 2



Obszar Uzupełnienia Zabudowy

4. wewnątrz obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tego obszaru;
5. od obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszar znajdujący się pomiędzy obrysem, o którym mowa w pkt 2 oraz krzywą, o której mowa w pkt 4



Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o obszar o powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

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

P_p – wyznaczonego w sposób, maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia jego granic

P_b – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3

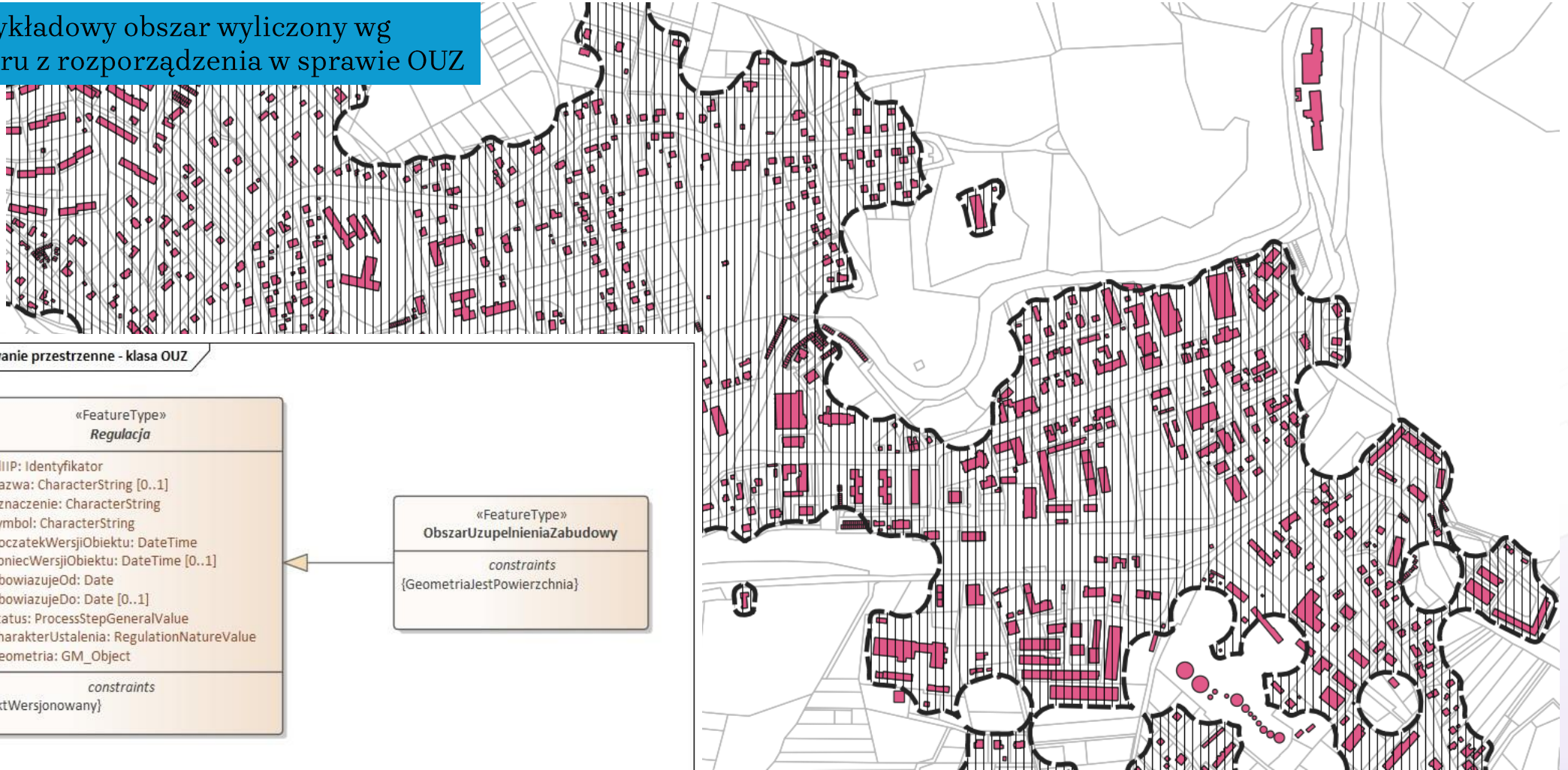
P_u – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1



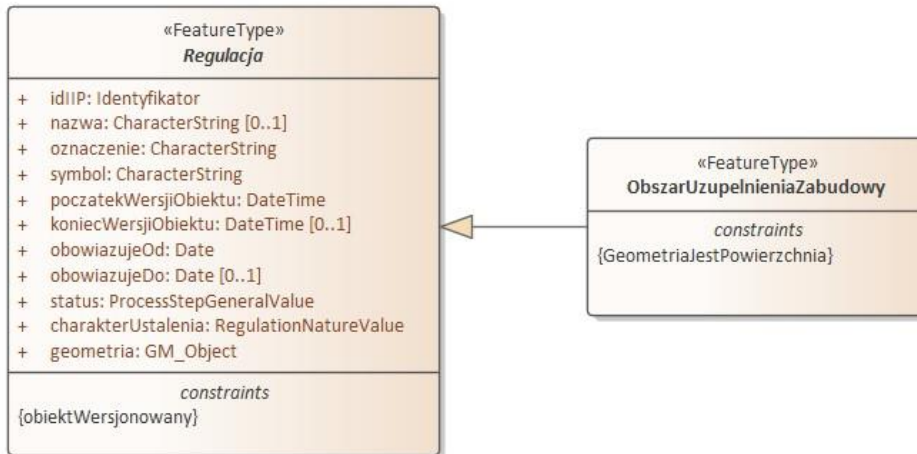
Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Przykładowy obszar wyliczony wg wzoru z rozporządzenia w sprawie OUZ



GML Planowanie przestrzenne - klasa OUZ

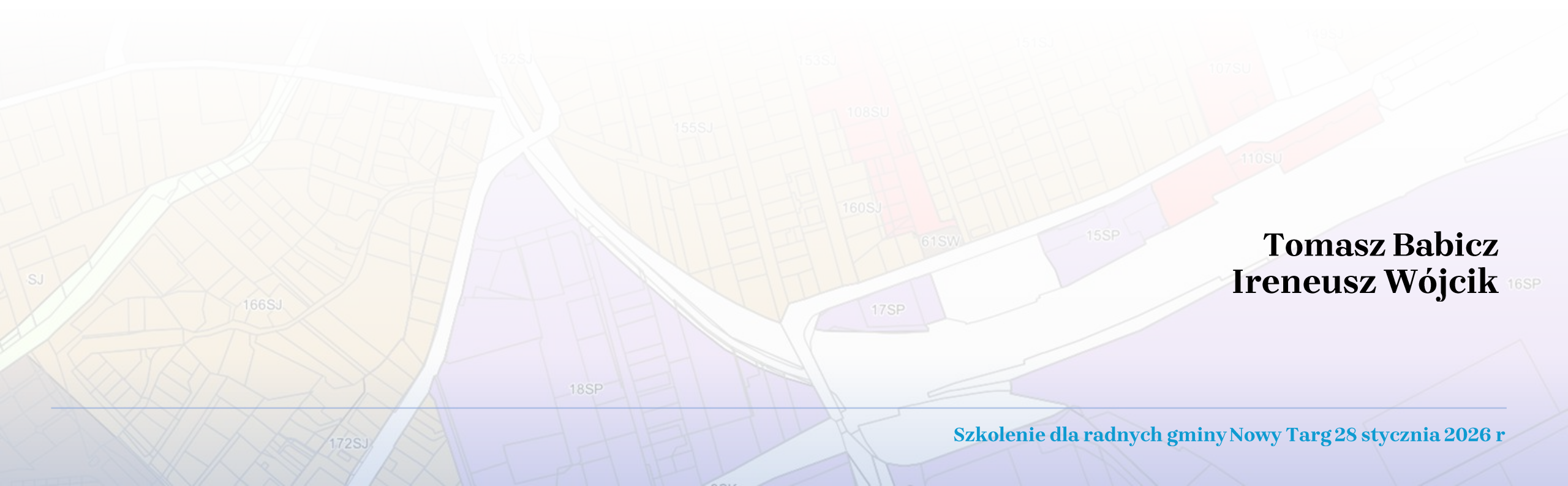


Obszar uzupełnienia zabudowy

Obliczanie

wskaźnik	powierzchnia
P_b – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3	2174,11 ha
P_u – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1	1128,44 ha
P_p – wyznaczonego w sposób, maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia jego granic	261,42 ha

Dziękujemy za uwagę



Tomasz Babicz
Ireneusz Wójcik