

PLAN OGÓLNY GMINY

na podstawie przepisów nowelizacji ustawy o
planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r.
(Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

mgr inż. arch. Tomasz Babicz
ARCHITEKTURA BEZPIECZEŃSTWA



Dokumenty planistyczne od 2003 roku

- Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju
- Wojewódzkie Plany Zagospodarowania Przestrzennego
- Audyty krajobrazowe
- Strategia Rozwoju Gminy
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego
- Miejscowe Plany Odbudowy
- Miejscowe Plany Rewitalizacyjne
- Indywidualne decyzje administracyjne (WZ + PnB, ULICP)

Akty Planistyczne od 2023 roku

- Art. 46a. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego koordynuje współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa
- Audyt krajobrazowy
- Strategia Rozwoju Gminy (szerszy zakres)
- Plan Ogólny Gminy (akt prawa miejscowego)
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego
- Miejscowe Plany Odbudowy
- Miejscowe Plany Rewitalizacyjne
- Zintegrowane Plany Inwestycyjne
- Indywidualne decyzje administracyjne (WZ + PnB, ULICP)

Przebudowa Systemu Planowania Przestrzennego

Polityka Przestrzenna Gminy

Strategia Rozwoju Gminy

Miejscowy Plan Odbudowy

Plan Ogólny Gminy

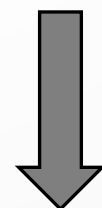
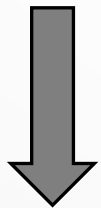
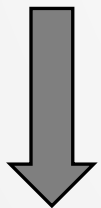
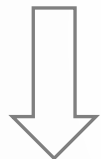
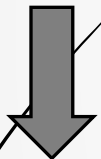
Miejscowy Plan
Zagospodarowania
Przestrzennego

Miejscowy Plan
Rewitalizacyjny

Zintegrowany Plan
Inwestycyjny

Indywidualne
decyzje o warunkach
zabudowy (5 lat)

Decyzja o pozwoleniu na budowę



Polityka Przestrzenna Gminy

Strategia Rozwoju Gminy

Najistotniejsze elementy:

Cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym

Kierunki działań dla osiągnięcia celów

Oczekiwane rezultaty + wskaźniki

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

ustalenia prowadzenia polityki przestrzennej

Obszary strategicznych inwestycji

Ramy finansowe i źródła finansowania

Plan Ogólny Gminy

Najistotniejsze elementy:

Stanowi akt prawa miejscowego

Realizuje założenia Strategii

Sporządzany dla całego obszaru gminy

Składa się z:

- stref planistycznych
- gminnych standardów urbanistycznych
- obszarów uzupełnienia zabudowy (*opcjonalnie*)
- obszarów zabudowy śródmiejskiej (*opcjonalnie*)

Konstrukcja: uchwała + uzasadnienie (tekst ustaleń) + załącznik mapowy (cyfrowy)

Obowiązkowo zawiera bilanse i chłonność terenów

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Najistotniejsze elementy:

Stanowi akt prawa miejscowego

Sporządzany dla części obszaru gminy

Składa się z:

- przeznaczenia terenów
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzeni publicznych oraz zabudowy

Konstrukcja: uchwała (tekst planu) + załącznik mapowy (rysunek) + uzasadnienie

Nowe elementy: maksymalny udział powierzchni zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania, maksymalna intensywność zabudowy, linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Brak prognozy skutków finansowych

Plan Ogólny 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



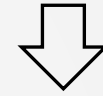
Gminne standardy urbanistyczne:

- ❑ gminny katalog stref planistycznych
 - 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



Obszary uzupełnienia zabudowy

- ❑ Wyznaczenie jest fakultatywne
- ❑ Jeśli nie wyznaczono, nie ma możliwości wydawania dec. WZ
- ❑ Wyznacza się go „automatycznie” w oparciu o algorytm matematyczny



Obszary zabudowy śródmiejskiej

- ❑ Wyznaczenie jest fakultatywne

Strefy planistyczne

Strefy planistyczne (art. 13c ustawy):

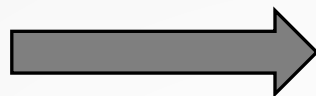
NAZWA STREFY	KOLOR	MINIMALNY WSKAŹNIK PBC	MINIMALNY UDZIAŁ PBC	MAX NADZIEMNA INTESNYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAX WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAX UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		30%	✓	✓	✓	✓
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną		30%	✓	✓	✓	✓
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		30%	✓	✓	✓	✓
strefa usługowa		30%	✓	✓	✓	✓
strefa handlu wielkopowierzchniowego		30%	✓	✓	✓	✓
strefa gospodarcza		20%	✓	✓	✓	✓
strefa produkcji rolniczej		30%	✓	✓	✓	✓
strefa infrastrukturalna		20%	✓	+/-	+/-	+/-
strefa zieleni i rekreacji		50%	✓	+/-	+/-	+/-
strefa cmentarzy		30%	✓	+/-	+/-	+/-
strefa górnictwa		-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa otwarta		-	+/-	+/-	+/-	+/-
strefa komunikacyjna		-	+/-	+/-	+/-	+/-

Pozostałe oznaczenia POG:

- Obszar objęty planem ogólnym
- Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Obszar uzupełnienia zabudowy



Standardy urbanistyczne



□ **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**

- dostępność do szkół podstawowych:
 - ✓ **1500 m** w terenie zabudowanym,
 - ✓ **3000 m** w terenie niezabudowanym;
- dostępność do obszarów zieleni publicznej:
 - ✓ **1500 m** dla obszaru min. 3 ha,
 - ✓ **3000 m** dla obszaru powyżej 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.

□ **gminny katalog stref planistycznych**

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny:

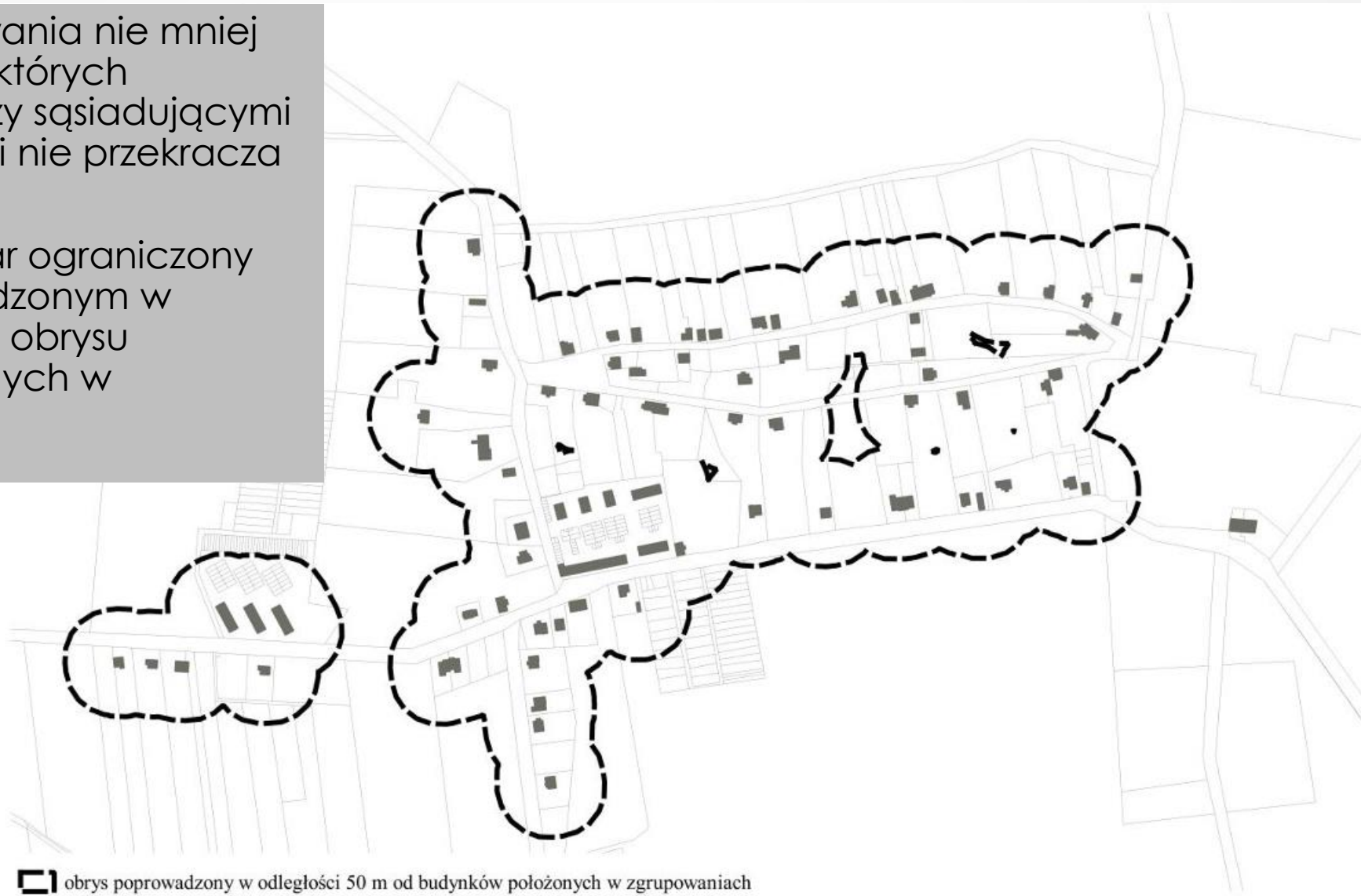
- komunikacji
- infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha;
- zieleni urządzonej;
- wód.

W katalogu opisuje się wyznaczone strefy planistyczne poprzez:

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

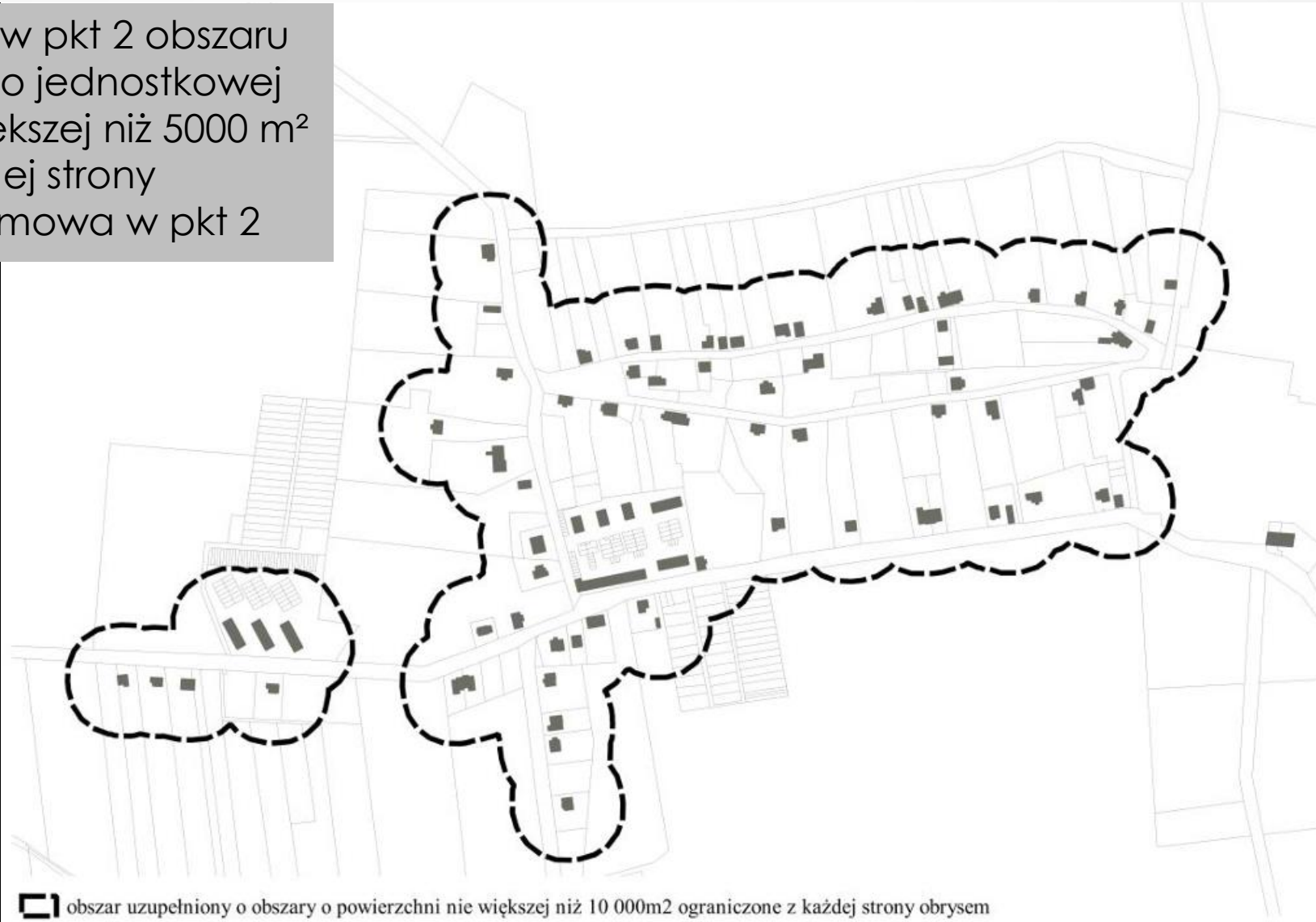
Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

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;



Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania


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 – algorytm wyznaczania

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



 krzywa poprowadzona wewnątrz obszaru, w odległości 45 m od jego granic

Obszar uzupełnienia zabudowy – algorytm wyznaczania

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 – maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, 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



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

mgr inż. arch. Tomasz Babicz

ARCHITEKTURA BEZPIECZEŃSTWA

architekturabezpieczenstwa@gmail.com

tel. 606 613 130



Kraków