

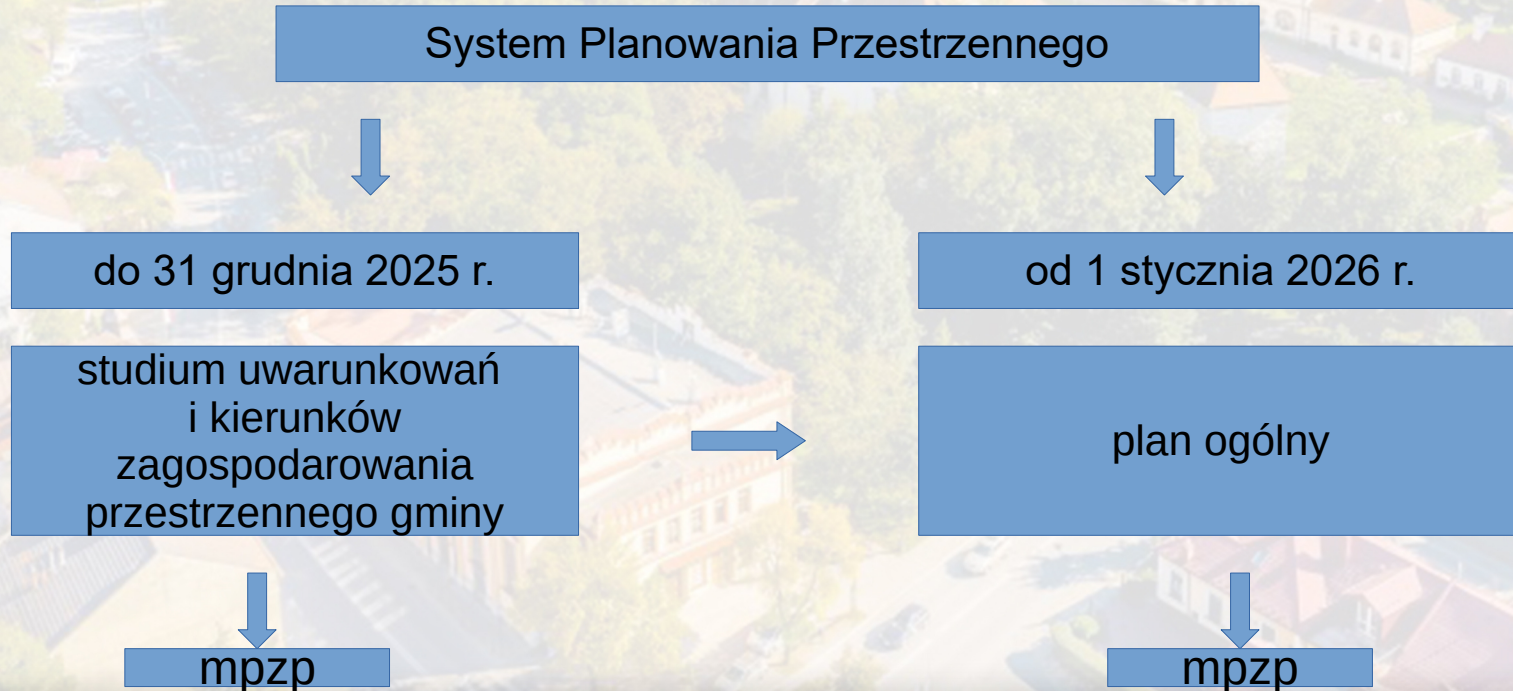


Wieliczka

OPRACOWANIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WIELICZKA

Plan ogólny a Studium

Plan ogólny jest nowym aktem planowania przestrzennego, który wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 65 ustawy zmieniającej, dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowają swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.



Plan Ogólny

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności m.in.:

- politykę przestrzenną gminy określoną w **strategii rozwoju gminy**;
- znajdujące się na obszarze gminy: formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- tereny górnicze;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

PLAN OGÓLNY jest aktem prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy dla obszaru gminy lub części obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zawartość planu ogólnego



Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz są uwzględniane przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Charakterystyka stref planistycznych

Strefa planistyczna



Profil funkcjonalny

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



Podstawowy
(obligatoryjny)

Dodatkowy
(do wyboru)

Jeżeli obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż w rozporządzeniu, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy

STREFY PLANISTYCZNE

- określa się obowiązkowo

W planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;**
- 2) **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;**
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) **strefa usługowa;**
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) **strefa gospodarcza;**
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w pkt 1–3, 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.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy ²⁾	dodatkowy 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 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	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 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 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	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	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	

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

SW

PROFIL PODSTAWOWY (obligatoryjny)

teren zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej

teren usług

teren komunikacji

teren zieleni urządzonej

teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (można wybrać spośród zawartych)

teren zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej

teren handlu wielkopowierzchniowego

teren zieleni naturalnej

teren ogrodów działkowych

teren lasu

teren wód

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

SJ

PROFIL PODSTAWOWY (obligatoryjny)

teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

teren usług

teren komunikacji

teren zieleni urządzonej

teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (można wybrać spośród zawartych)

teren zabudowy letniskowej lub
rekreacji indywidualnej

teren ogrodów działkowych

teren zieleni naturalnej

teren lasu

teren wód

Gminne standardy urbanistyczne

- określa się obowiązkowo



**gminny katalog stref
planistycznych
(obligatoryjne)**



**gminne standardy
dostępności infrastruktury
społecznej (fakultatywne)**

Gminny katalog stref planistycznych

- profil funkcjonalny stref planistycznych

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych (1-7)

- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych (1-10)

Wskaźniki zagospodarowania terenu



- **kondygnacja nadziemna** - kondygnacja budynku, znajdująca się powyżej poziomu terenu w całości lub co najmniej w połowie swojej wysokości
- **nadziemna intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- **wysokość zabudowy** - różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.
- **udział powierzchni zabudowy** - stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- **udział powierzchni biologicznie czynnej** - stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

czym jest dostępność wg ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa

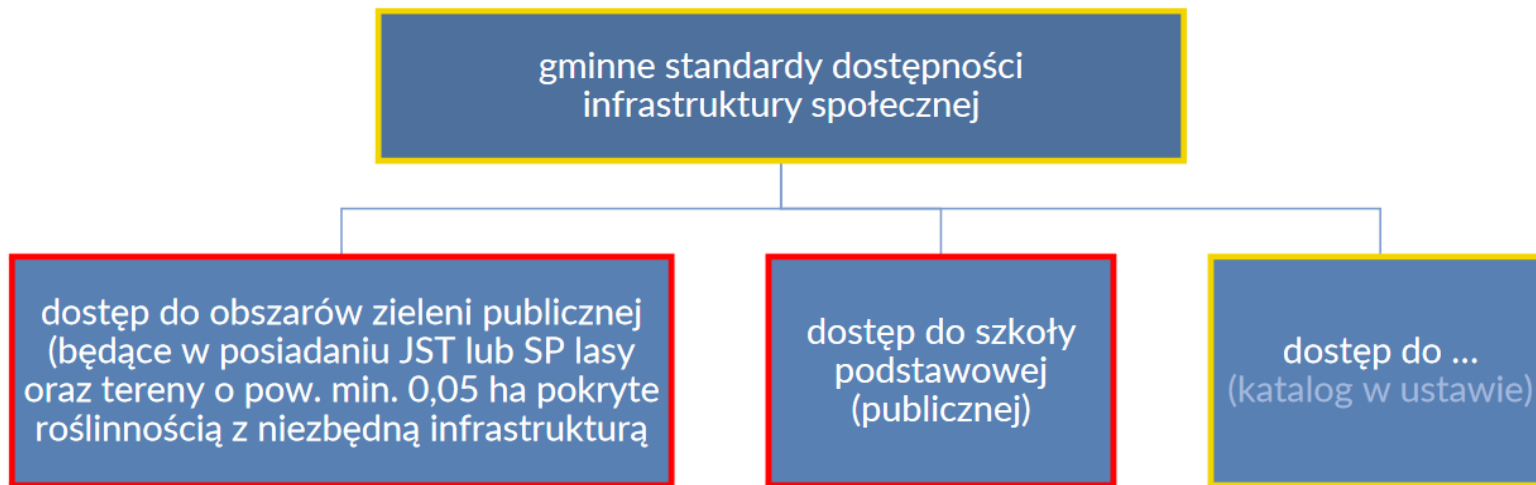
jak liczona będzie odległość?

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

jakie odległości proponuje ustawa?

3000 m – od szkół podstawowych poza miastami oraz dużych obszarów zieleni publicznej
1500 m – od szkół podstawowych w miastach oraz małych obszarów zieleni publicznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej



Ustawa dopuszcza rozszerzanie standardów o następujące obiekty infrastruktury społecznej: przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy pomocy społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki oraz posterunki policji lub posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej

Obszary uzupełnienia zabudowy

- określa się fakultatywnie

Obszary uzupełnienia zabudowy - uwzględniane przy wydawaniu decyzji warunkach zabudowy.

- Zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100m
- Wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków plus wypełnienie luk
- Wyznaczenie buforu o szerokości do wewnątrz poligonu



Obszar zabudowy śródmiejskiej

rola obszaru zabudowy śródmiejskiej

obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej

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

dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną w zabudowie śródmiejskiej określono niższą wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy

Definicja: położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego obszarami zabudowy śródmiejskiej są obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych studiach i planach miejscowych

Zasady bilansowania

Bilansowanie będzie polegać na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Sposób wyznaczania tych składowych bilansu określi rozporządzenie

W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania.

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym

Strefy podlegające bilansowaniu

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Jedynie strefy, które w profilu funkcjonalnym zawierać będą tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach: SW, SJ, SZ wyraża się w liczbie mieszkańców. Przewidujemy, ile mieszkań, o jakiej powierzchni i dla ilu mieszkańców potrzebujemy w perspektywie 20 lat.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pizp oraz niektórych innych ustaw

W przypadku gdy na obszarach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;*

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 ww. stref planistycznych, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



Strefy planistyczne

	obowiązek bilansowania	obowiązkowe określanie: maks. nadz. intensywności zabudowy, maks. udziału pow. zabudowy, maks. wysokości zabudowy	obowiązkowe określanie: min. udziału PBC
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodziną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	X	X	X
strefa usługowa		X	X
strefa handlu wielkopowierzchniowego		X	X
strefa gospodarcza		X	X
strefa produkcji rolniczej		X	X
strefa infrastrukturalna			X
strefa zieleni i rekreacji			X
strefa cmentarzy			X
strefa górnictwa			
strefa otwarta			
strefa komunikacyjna			

Plan ogólny – czynności proceduralne

UCHWAŁA

CZĘŚĆ TEKSTOWA



DANE PRZESTRZENNE

UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA



CZĘŚĆ GRAFICZNA



PROGNOZA ŚRODOWISKOWA

m.in. wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy

m.in. granice działek, oznaczenie form ochrony przyrody, obszary zagrożone osuwiskami

Forma planu ogólnego

Część normatywna

Ta część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego

Uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne)

Część informacyjna

Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

PLAN OGÓLNY

czynności proceduralne

Ogłoszenie Burmistrza o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego
Składanie wniosków – do 31 października
Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania

Sporządzenie projektu planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko, analiza wniosków i uwarunkowań, opracowanie koncepcji, konsultacje wewnętrzne urzędowe, opracowanie projektu z uzasadnieniem i prognozą środowiskową

Udostępnienie w Rejestrze Urbanistycznym projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Wystąpienie o opinie i uzgodnienia planu ogólnego
(termin **14 – 30 dni**)

Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego
wynikających z opinii i uzgodnień

Udostępnienie w Rejstrze Urbanistycznym projektu planu ogólnego
wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych – udział
możliwie szerokiego grona interesariuszy

Przeprowadzenie konsultacji społecznych – termin **min. 28 dni**

Formy konsultacji społecznych:

- 1) **zbieranie uwag**
- 2) **spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty,**
poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego (do wyboru)
oraz jedna z poniższych form (do wyboru)
- 3) **spotkania plenerowe lub spacery studyjne,**
zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego
- 4) **ankiety lub geoankiety**
- 5) **wywiady,** prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta

Sporządzenie raportu z przebiegu konsultacji społecznych
(z wykazem uwag z propozycją ich uzasadnienia i rozpatrzeniem,
protokoły z czynności w ramach konsultacji)

Wprowadzenie zmian do projektu planu (po konsultacjach społecznych)

Ponowienie (w razie potrzeby) w niezbędnym zakresie czynności:

Udostępnienie w Rejestrze Urbanistycznym projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Wystąpienie o uzgodnienie planu ogólnego

Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego (wynikających z uzgodnień)

Udostępnienie w Rejestrze Urbanistycznym projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, z wykazem zgłoszonych uwag, propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności w ramach konsultacji



Wieliczka

Przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych, z wykazem zgłoszonych uwag z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności – np. **2 czytania**

Wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu planu ogólnego

Ponowienie (w razie potrzeby) w niezbędnym zakresie czynności:

Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Wystąpienie o uzgodnienie planu ogólnego

Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego (wynikających z uzgodnień)

Uchwalenie planu ogólnego - np. **2 czytania**

Przekazanie Wojewodzie planu ogólnego wraz z dokumentacją

Udostępnienie w Rejestrze Urbanistycznym planu ogólnego wraz z uzasadnieniem



Bibliografia:

1. USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3. 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
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
5. Materiały instruktażowe udostępnione przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii



Wieliczka

Dziękuję za uwagę!