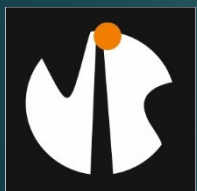


PLAN OGÓLNY GMINY CEKÓW KOLO니아



OPRACOWANIE:

M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP. Z O.O.

CZYM JEST PLAN OGÓLNY?

- ▶ 23 września 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzając długo oczekiwaną reformę planowania przestrzennego w Polsce. Reforma ma za zadanie usprawnić sporządzania planów miejscowych. Proponuje nowe narzędzia ułatwiające m.in. inwestowanie przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i transparentności, a także uszczelnienie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy, tzw. WZ-tek.
- ▶ Podstawową, kluczową zmianą jest wprowadzenie nowego dokumentu w randze aktu prawa miejscowego, pod nazwą planu ogólnego, który docelowo zastąpi obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- ▶ Gmina Ceków Kolonia przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego na sesji, która odbyła się 20 sierpnia 2024 roku – uchwałą nr X/56/2024 Rady Gminy Ceków-Kolonia,
- ▶ Obszar objęty planem - Plan ogólny sporządzany jest dla całego obszaru miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.

PODSTAWOWE INFORMACJE

status aktu prawa
miejscowego

relacja do planów
miejscowych i decyzji
WZ

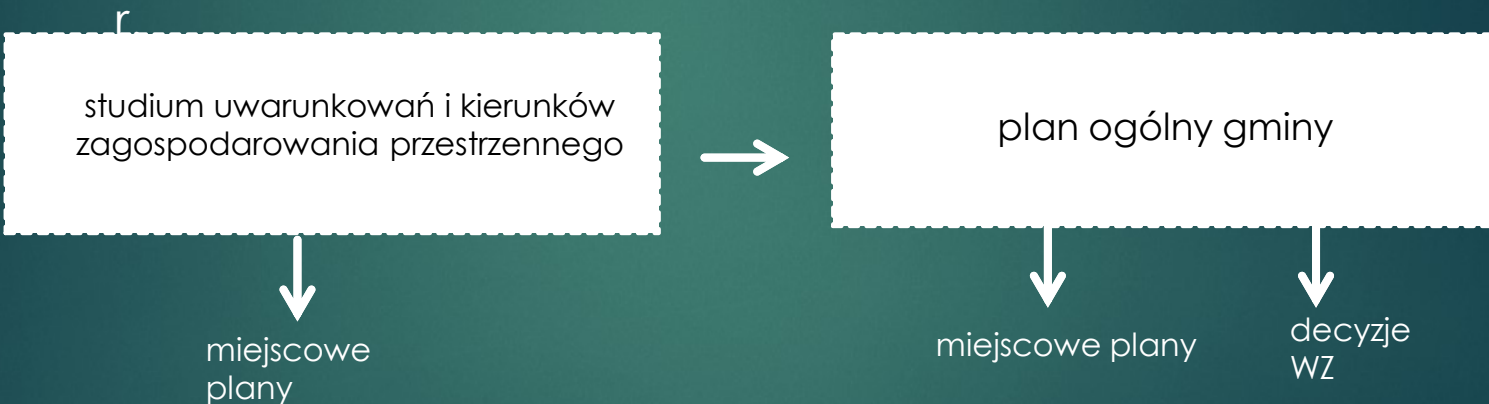
relacja do pozwoleń
na budowę

zmiany w przepisach
innych ustaw

SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

do 30 czerwca 2026

od 1 lipca 2026 r.



Aktualnie opracowany **plan ogólny** gminy zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które od 1 lipca 2026 roku przestanie obowiązywać.

KONSEKWENCJE BRAKU PLANU OGÓLNEGO PO 30 CZERWCA 2026 R.

- **Brak możliwości uchwalania nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Po 30 czerwca 2026 r. możliwe będzie dokończenie postępowania w przypadku wszczętych i niezakończonych procedur uchwalania planu miejscowego lub jego zmiany, jeżeli do dnia utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- **Brak możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

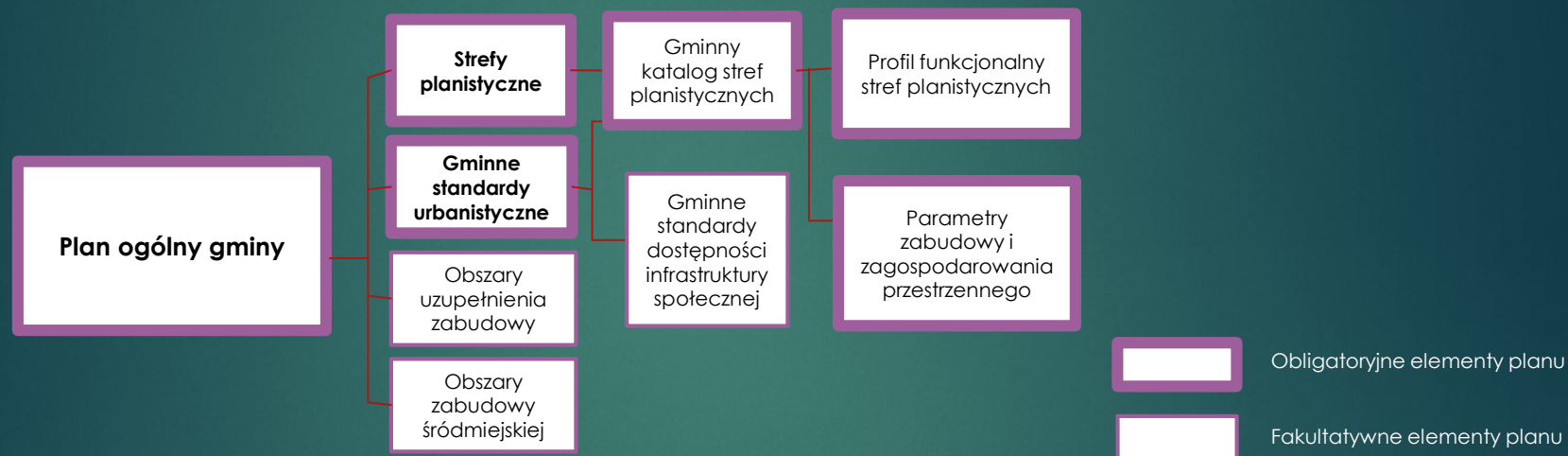
Po 30 czerwca 2026 r. wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie możliwe wyłącznie w ramach postępowań wszczętych przed tą datą.

Nieuchwalenie planu ogólnego w ustawowym terminie rodzić będzie poważne konsekwencje w zakresie rozwoju przestrzennego gminy. Sporządzenie planu ogólnego jest więc niezbędne, aby zapewnić gminie możliwości dalszego rozwoju.

ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO

Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni. Będą stanowić wytyczne dla szczegółowych działań projektowanych na kolejnych etapach procesu planistycznego.

Z tego względu projektodawca zdecydował się na następujący podział zapisów POG:



W planie ogólnym określa się obowiązkowo:

- strefy planistyczne
- gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym można określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy
- obszary zabudowy śródmiejskiej
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Jednym z kluczowych celów planów ogólnych jest wyznaczenie w każdej gminie stref planistycznych.

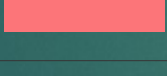
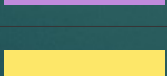
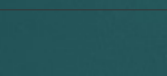
Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

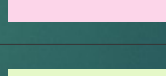
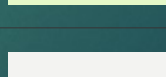
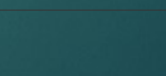
Charakterystykę stref planistycznych obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 8.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Każda strefa musi zawierać profil podstawowy, natomiast uwzględnienie profilu dodatkowego jest opcjonalne. Profil funkcjonalny określa, jakie funkcje będą dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

STREFY PLANISTYCZNE

- W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758) **wskazano zamknięty katalog 13 stref.**
- Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy.

	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	SU	strefa usługowa
	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	SP	strefa gospodarcza
	SR	strefa produkcji rolniczej

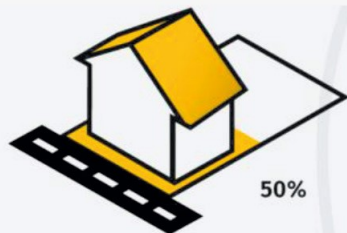
	SI	strefa infrastrukturalna
	SN	strefa zieleni i rekreacji
	SC	strefa cmentarzy
	SG	strefa górnictwa
	SO	strefa otwarta
	SK	strefa komunikacyjna

SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielotorowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, wiatrowej, elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów 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

SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, wód
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów 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, wód
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
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 ogrodów 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

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE



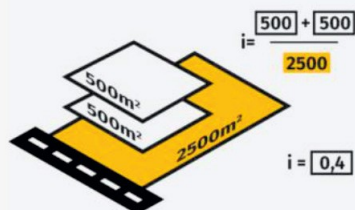
maksymalny udział powierzchni zabudowy



maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej



maksymalna wysokość zabudowy



maksymalna intensywność zabudowy

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych (element obowiązkowy) oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (element fakultatywny). W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz parametry zagospodarowania. W zależności od typu strefy będą do niej mogły być przypisane takie wskaźniki jak:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie może być mniejszy niż wynika z Rozporządzenia)

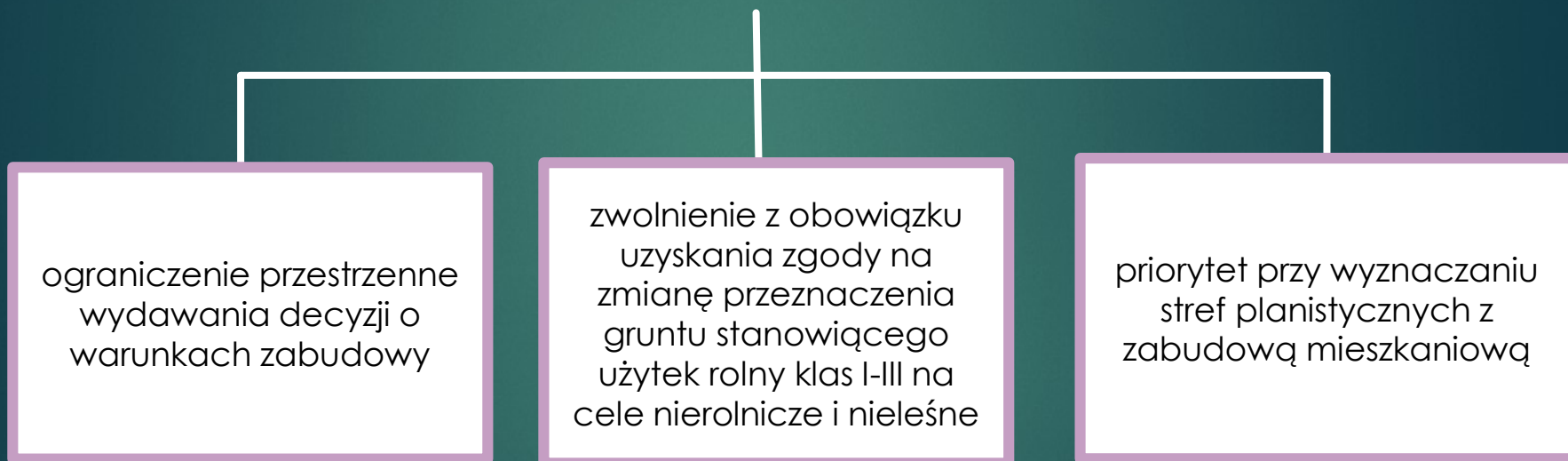
Fakultatywne gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.

÷

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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

ROLA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



- ▶ Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy sztywno określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii .
- ▶ Obszary uzupełnienia zabudowy uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji warunkach zabudowy.

SPOSÓB WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



KROK 1 – zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Z analizy wyłączone m.in. budynki gospodarcze i garaże

KROK 2 - wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków

KROK 3 - wypełnienie luk w tak powstałej figurze o powierzchni nie większej niż 5000 m²

KROK 4 - wycięcie z tak powstałej figury zewnętrznego pasa o szerokości 40 m – pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszar tzw. rdzenia można dowolnie ograniczać. Można go także powiększać, ale nie więcej niż o obszar o powierzchni równej 25% powierzchni pasa 40 m, który wycięto w kroku 4.

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

Obszary uzupełnienia zabudowy **nie stanowią** obligatoryjnego elementu planu ogólnego, zatem w sytuacji gdy omawiane obszary nie zostaną wyznaczone w planie ogólnym, inwestor nie będzie mógł uzyskać decyzji o warunkach zabudowy a inwestycje będą realizowane na podstawie planów miejscowych.



BILANSOWANIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Zapotrzebowanie (element tzw. bilansu*) to prognozowana dodatkowa liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe (obecnie niezainwestowane).

Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PMU_0}{P_{20}}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

PMU₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

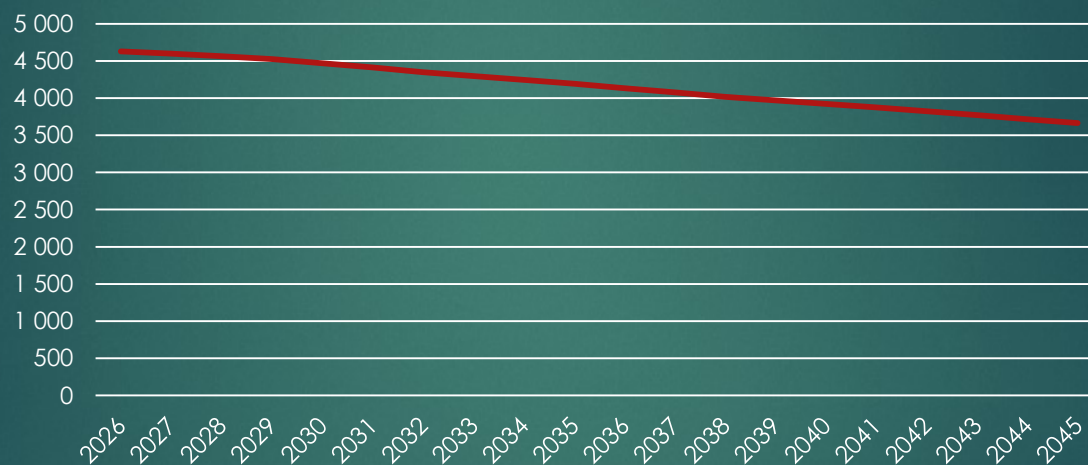
P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

BILANSOWANIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – ZAP

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

$$M_0 = 4\,627 \text{os}$$

$$M_{20} = 3\,663 \times 1,05 = 3\,846 \text{os}$$



- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0

- $PUM_0 = 145\,082 \text{ m}^2$



BILANSOWANIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Chłonność terenów niezabudowanych to liczba osób, które mogą zamieszkać na terenie gminy na terenach niezainwestowanych, ale przeznaczonych w planie ogólnym gminy pod funkcje zabudowy mieszkaniowej.

$$\mathbf{ZAP_{min} = 350 \text{ osób} \quad \alpha \quad ZAP_{max} = 650 \text{ osób}}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, oblicza się, uwzględniając:

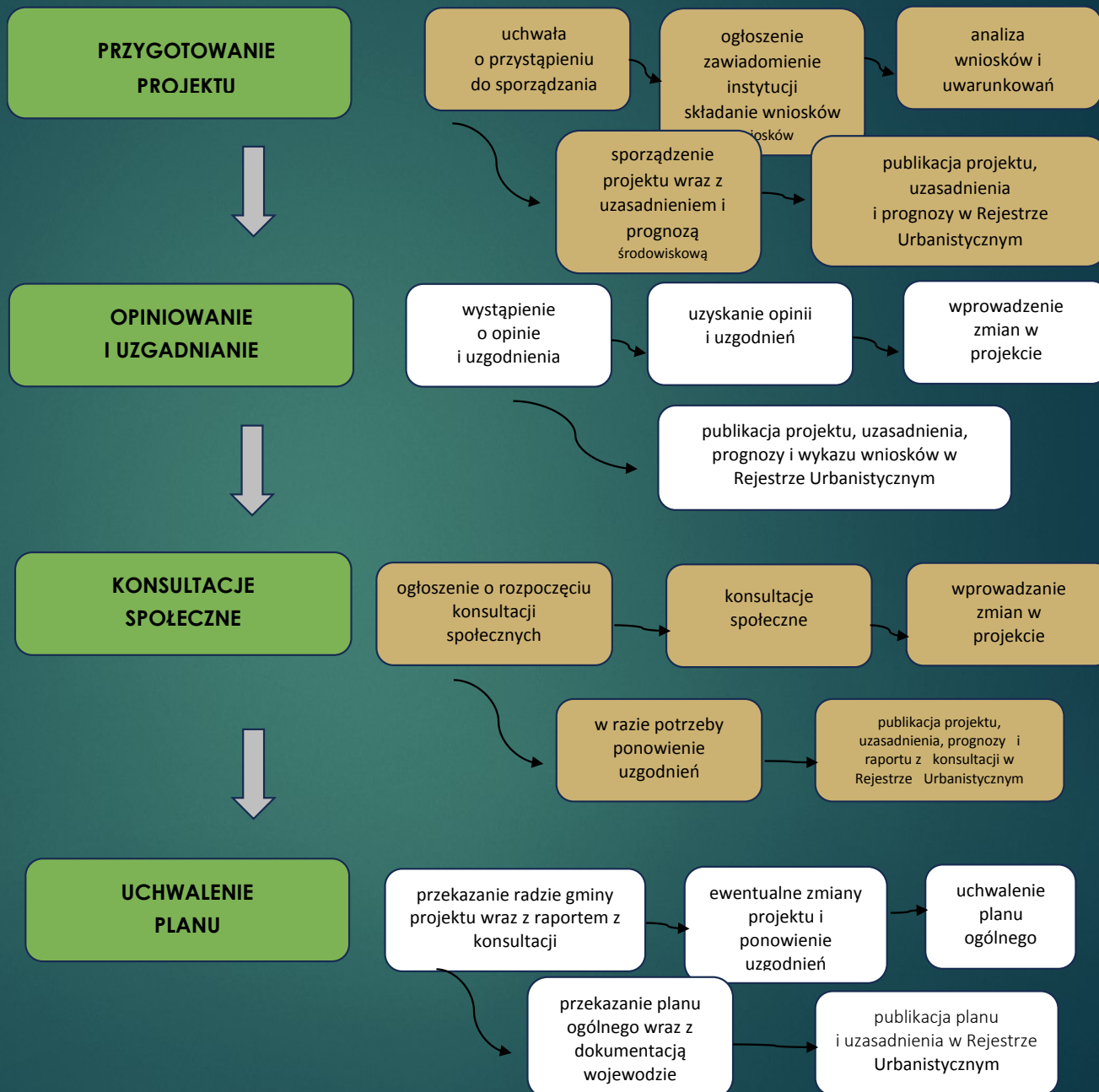
- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami
- istniejące mpzp – na których wyznaczone są tereny mieszkaniowe

Łącznie plany miejscowe na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię ok 24 ha.



strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących [ha] mpzp	udział funkcji mieszkaniowej	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	47,69	0,25	118 725	0,12	70%	10014,9
SZ	53,75	0,1	53 750	0,12	70%	4515,00
RAZEM						14529,90
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców						361
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						259
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH						620
NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO						
(wyrażona w liczbie mieszkańców)						

PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



FORMA PLANU OGÓLNEGO

- ▶ Plan ogólny składa się z dwóch części: części normatywnej oraz części informacyjnej

CZĘŚĆ NORMATYWNA To 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 – to **uzasadnienie** planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań. Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

JAK ZAPOZNAĆ SIĘ Z PLANEM OGÓLNYM?

Na stronie BIP Urzędu Gminy Ceków Kolonia w zakładce „Planowanie Przestrzenne” → „Plan Ogólny Gminy” publikowane są na bieżąco wszystkie zmiany dokumentu wynikające z przeprowadzonych procedur.

- Plik GML – będący formą normatywną planu możliwy jest do otwarcia i weryfikacji w przeglądarce danych planistycznych na serwisie gov.pl dostępnym pod adresem:

➤ https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUIKZP),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- miejscowego planu rewitalizacji (MPR),
- miejscowego planu odbudowy (MPO),
- planu ogólnego gminy (POG).

Jeśli dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym, możesz zobaczyć zawartość pliku na podglądzie mapowym i raport poprawności w pliku TXT. Jeśli plik jest niezgodny ze schematem aplikacyjnym, możesz pobrać tylko raport o

Obsługiwane są pliki, które zawierają:

- pojedynczy akt planowania przestrzennego,
- zbiór aktów planowania przestrzennego,
- metadane opisujące zbiór danych aktu planowania przestrzennego.

Dodaj plik, który chcesz sprawdzić lub podejrzeć. Możesz dodać niepodpisane pliki GML, XML oraz podpisane XML. *

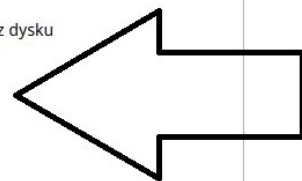
Przeciągnij i upuść plik na to pole albo załaduj z dysku

DODAJ PLIK

Dopuszczalne formaty pliku: .gml, .xml

Maksymalny rozmiar: 100,00 MB

Maksymalna liczba plików: 1



PODSUMOWANIE

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

obszar, na którym możliwe
jest wydawanie decyzji
o warunkach zabudowy



Co to dla mieszkańca oznacza?

- Wszystkie nowe plany miejscowe oraz warunki zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym.
- W planie ogólnym zostanie określony obszar, w którego granicach będzie można wydawać warunki zabudowy. Dla działek, które nie będą objęte obszarem uzupełnienia zabudowy takiej możliwości nie będzie.
- Do planu ogólnego nie będzie można dodać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bez uzasadnienia. Reforma planowania przestrzennego wprowadziła obowiązek bilansowania wszystkich terenów w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców gminy.
- Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał nie tylko, gdzie będzie można się budować, ale także jaki charakter będzie miała nowa zabudowa (w tym jej funkcja i podstawowe wskaźniki zagospodarowania).

DZIĘKUJEMY