

NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

PLAN OGÓLNY GMINY MICHAŁOWICE

INFORMATOR



WWW.MICHALOWICE.PL

SPIS TREŚCI

INFORMATOR

- 3 CZYM JEST PLAN OGÓLNY?**
Informacje o nowelizacji ustawy
- 4 CO TO OZNACZA DLA MIESZKAŃCÓW?**
Plan ogólny a studium - różnice
Obszar objęty planem
- 5 PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM**
Rola i zawartość planu ogólnego
- 7 STREFY PLANISTYCZNE**
Charakterystyka stref planistycznych
- 9 GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE**
Porównanie MPZP z Planem Ogólnym
Katalog stref planistycznych
Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej
Obszar zabudowy śródmiejskiej i obszar uzupełnienia zabudowy
Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy
- 16 BILANSOWANIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
Zapotrzebowanie na nową zabudowę
Chłonność terenów niezabudowanych
- 18 PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO**
Przygotowanie projektu
Opiniowanie i uzgadnianie
Konsultacje społeczne
Uchwalenie planu
- 19 FORMA PLANU OGÓLNEGO**
Część normatywna
Część informacyjna
- 20 HARMONOGRAM SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO**
Etapy sporządzania planu ogólnego
Formy konsultacji społecznych
Aktualny etap prac nad planem
- 22 WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO**
Instrukcja - Jak wypełnić wniosek dot. planu ogólnego?
- 24 PRZYDATNE INFORMACJE**
Pomocne strony internetowe
Dane kontaktowe

Czym jest plan ogólny?

24 września 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzająca długo oczekiwaną reformę planowania przestrzennego w Polsce. Reforma ma za zadanie usprawnić sporządzanie planów miejscowych. Proponuje nowe narzędzia ułatwiające m.in. inwestowanie przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i transparentności, a także uszczenielenie 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 od 2011 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Michałowice przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego na sesji, która odbyła się 28 lutego 2024 roku.

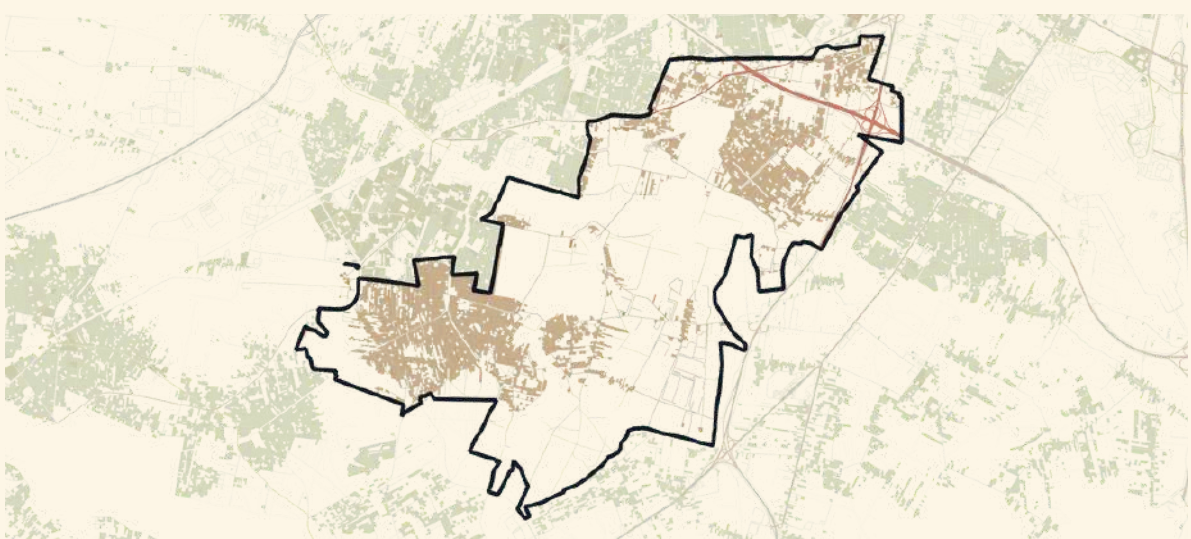


PLAN OGÓLNY

CO TO OZNACZA DLA MIESZKAŃCÓW?

Obszar objęty planem

Plan ogólny sporządzany jest dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu. W tym przypadku są to m.in. tereny WDW Helenów



Powstanie całkiem nowy akt prawa miejscowego

Plan Ogólny Gminy zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy



Zgodność miejscowych planów z planem ogólnym

Wszystkie nowe plany miejscowe oraz warunki zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym.



Warunki zabudowy a plan ogólny

W planie ogólnym zostanie określony obszar, w którego granicach będzie można wydawać warunki zabudowy. Poza tymi granicami 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.



Przepisy dotyczące planu ogólnego zawierają wzory w oparciu, o które będą sporządzone wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.



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).



Plan ogólny będzie kształtował poszczególne tereny i będzie miał wpływ na charakter rozwoju gminy. **Złożenie wniosku to odpowiedni moment, aby wyrazić swoje zdanie**, na temat zagospodarowania na swojej działce i w jej otoczeniu

STUDIUM A PLAN OGÓLNY

Plan ogólny powinien zostać sporządzony do 31 grudnia 2025 roku.

Studium nie będzie obowiązywało po ww. dacie, bądź wcześniej jeśli Gmina uchwali plan ogólny. Wtedy Studium straci ważność z dniem wejścia w życie planu ogólnego.

Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych

Podstawowe informacje o planie ogólnym

Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego i systemie prawnym

status aktu prawa miejscowego

relacja do planów miejscowych i decyzji WZ

relacja do pozwoleń na budowę

zmiany w przepisach innych ustaw

Zmiana systemu planowania przestrzennego

SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

do 31 grudnia 2025 r.

od 1 stycznia 2026 r.

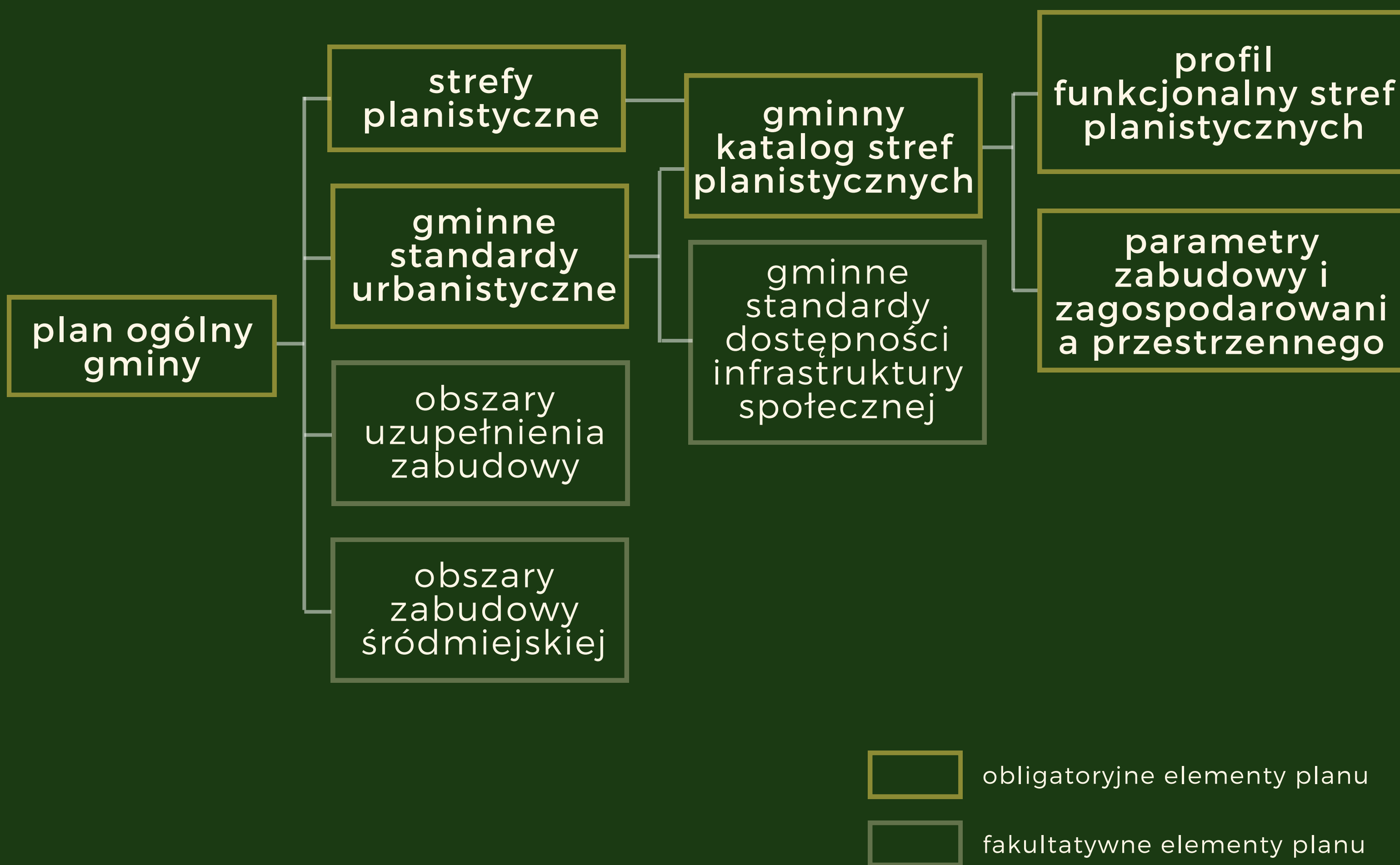


Aktualnie opracowywany **plan ogólny** gminy Michałowice zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2011 roku, które od 1 stycznia 2026 roku przestanie obowiązywać.

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 projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego.

Z tego względu projektodawca zdecydował się na następujący podział zapisów planu ogólnego:



W planie ogólnym **określa się**:

- strefy planistyczne
- gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym **można określić**:

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

Dokument ten ma zastąpić studium i w opozycji do niego zawierać ustalenia o stosunkowo niewielkiej liczbie i bardzo zwartej formie.

Strefy planistyczne to obszary, na które podzielony zostanie cały obszar objęty Planem Ogólnym.

W projekcie planu ogólnego, wyznaczając **strefy planistyczne** w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

STREFY PLANISTYCZNE

- **charakterystyka stref planistycznych** obejmuje profil funkcjonalny stref planistycznych oraz co najmniej wybrane wskaźniki.
- **w każdej strefie planistycznej** profil funkcjonalny (czyli możliwe przeznaczenie):
 - obejmuje przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego
 - może obejmować przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego;
- strefy planistyczne uwzględniane będą przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy

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.

Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania “konfliktowych” funkcji.

Charakterystyka stref planistycznych*

*WG ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII Z DNIA 8 GRUDNIA 2023 R. (DZ. U. Z 2023 ROKU POZ. 2758)

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 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 jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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 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 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 infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, 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 wód
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	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 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
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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 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 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 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 to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo mogą to być też standardy dostępności np. do szkół, ośrodków zdrowia.

Gminne standardy urbanistyczne:

- obejmują gminny katalog stref urbanistycznych
- mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

W gminnym katalogu stref planistycznych **określa się**:

- profil funkcjonalny stref planistycznych
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów.

powierzchnia biologicznie czynna - teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²

powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym

nadziemna intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej

SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

PRZYKŁADY STREF PLANISTYCZNYCH

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

SU

Strefa usługowa

PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

teren usług
teren komunikacji
teren zieleni urządzonej
teren infrastruktury technicznej

PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)

teren składów i magazynów
teren elektrowni słonecznej
teren zieleni naturalnej
teren lasu
teren wód

SN

Strefa zieleni i rekreacji

PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

teren zieleni urządzonej
teren plaż
teren wód
teren komunikacji
teren infrastruktury technicznej

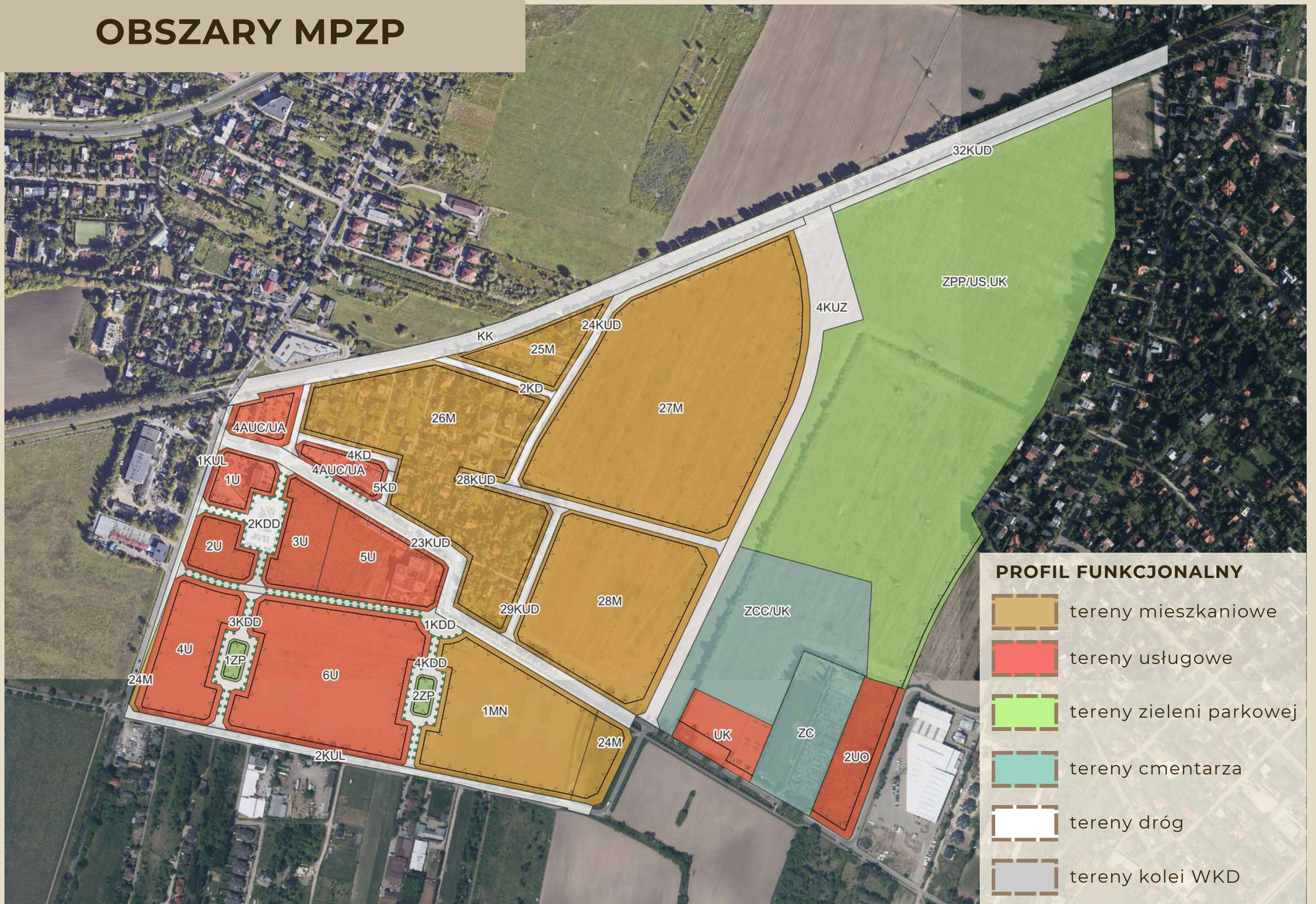
PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)

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

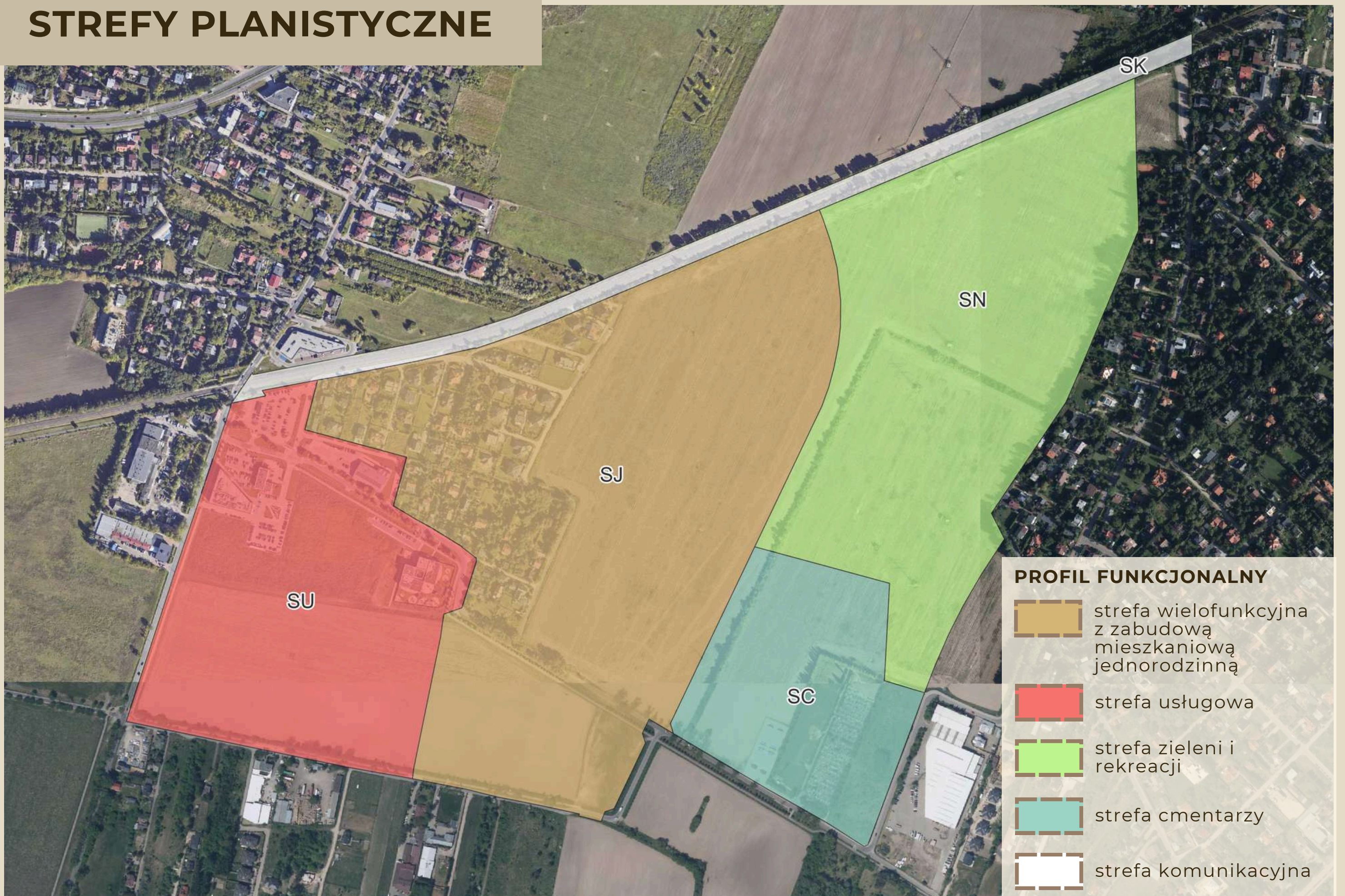
REGUŁY Przykładem objęto teren przy Urzędzie Gminy Michałowice w Regułach.



OBSZARY MPZP



STREFY PLANISTYCZNE



W profilu podstawowym wskazano wszystkie tereny z katalogu (są one obligatoryjne). Natomiast w profilu dodatkowym, można wybrać strefy spośród zawartych w katalogu.

Strefa zieleni i rekreacji

PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY	WSKAŹNIKI
teren zieleni urządzonej teren plaż teren wód teren komunikacji teren infrastruktury technicznej	teren ogrodów działkowych teren usług turystyki teren zieleni naturalnej teren lasu	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY	WSKAŹNIKI
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej teren ogrodów działkowych teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20% maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,4 maksymalna wysokość zabudowy - 9 m

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

OKREŚLA SIĘ
FAKULTATYWNIE

W przypadku gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej chodzi o zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

Czym jest dostępność wg ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej (np. szkoły, przedszkola, ośrodka zdrowia) w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa (czyli od miejsca zamieszkania)

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

W jaki sposób egzekwuje się standardy?

terenami zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych można objąć wyłącznie działki spełniające standard (analogicznie standard warunkuje możliwość wydania decyzji WZ dla budynku mieszkaniowego)

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej **dopuszcza się:**

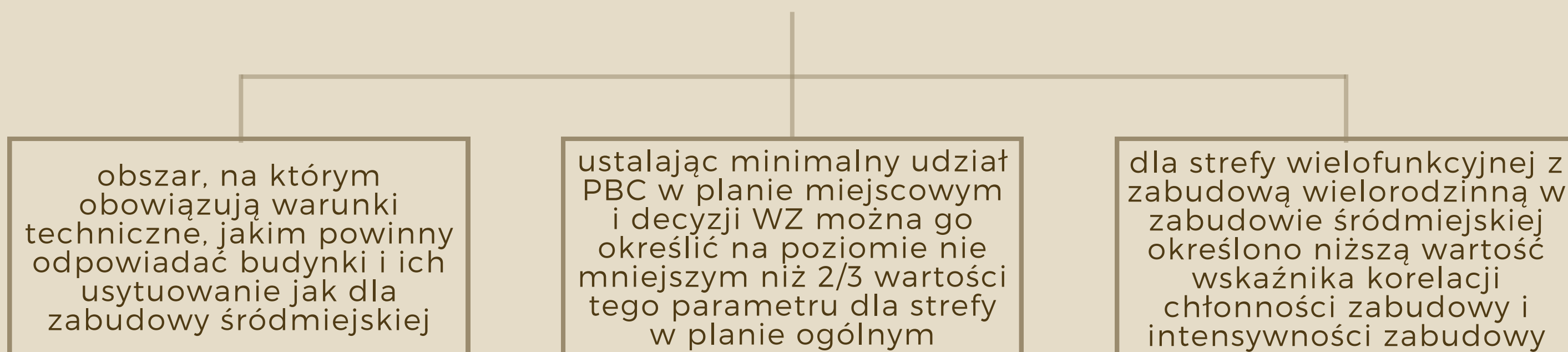
- ustalenie innych wartości odległości od szkoły podstawowej i zieleni publicznej niż powyżej określone
- ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej niż powyżej określone lecz nie mniej niż o 50%
- ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej
- ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów.

Obszary zabudowy śródmiejskiej

OKREŚLA SIĘ
FAKULTATYWNIE

Obszary zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

ROLA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



Do czasu wejścia w życie planu ogólnego **obszarami zabudowy śródmiejskiej** są **obszary zabudowy śródmiejskiej** określone w dotychczasowym studium oraz planach miejscowych.



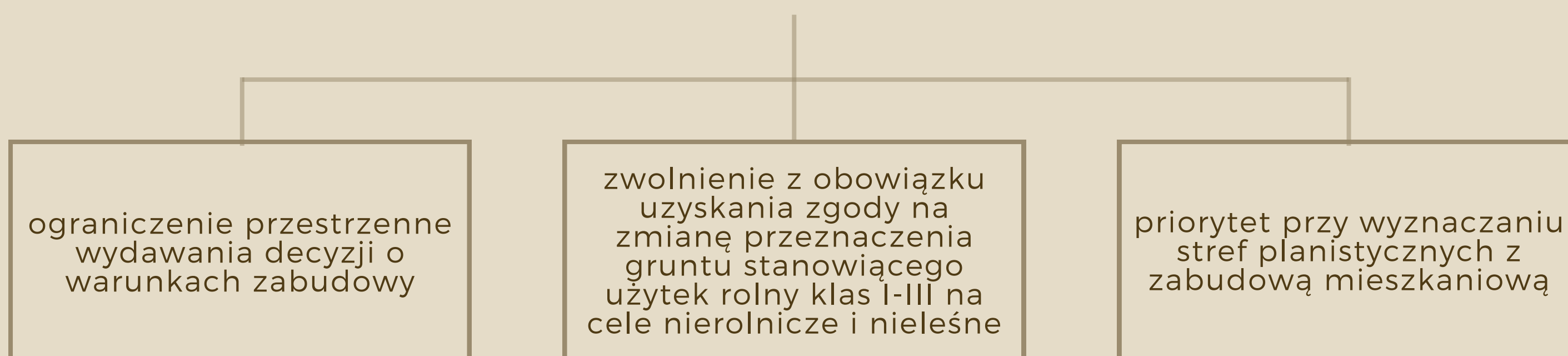
Nie przewidujemy wyznaczania takich obszarów w planie ogólnym Gminy Michałowice.

Obszary uzupełnienia zabudowy

OKREŚLA SIĘ
FAKULTATYWNIE

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

ROLA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określać będzie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii wydawane w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

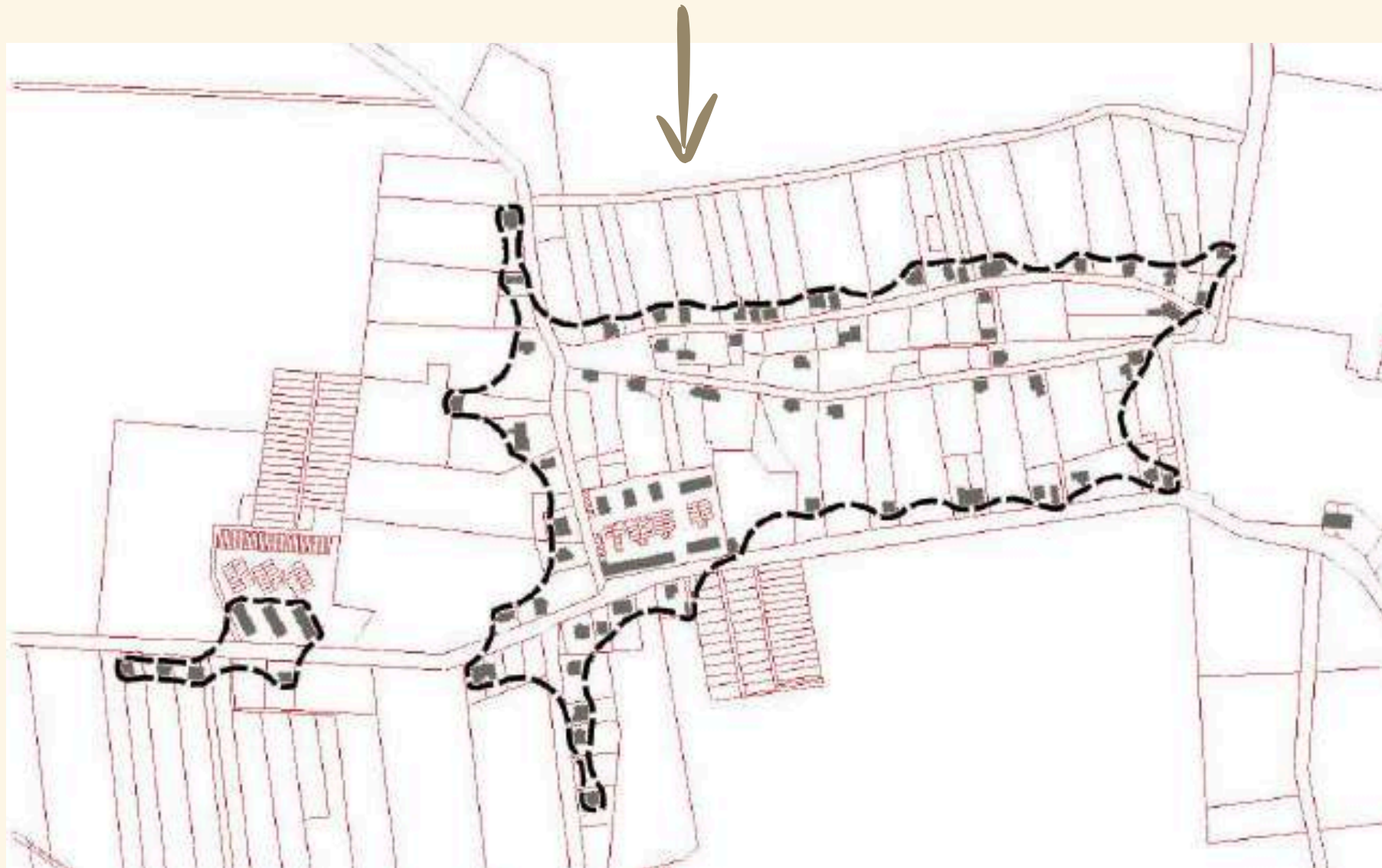


Obszary uzupełnienia zabudowy uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji warunkach zabudowy.

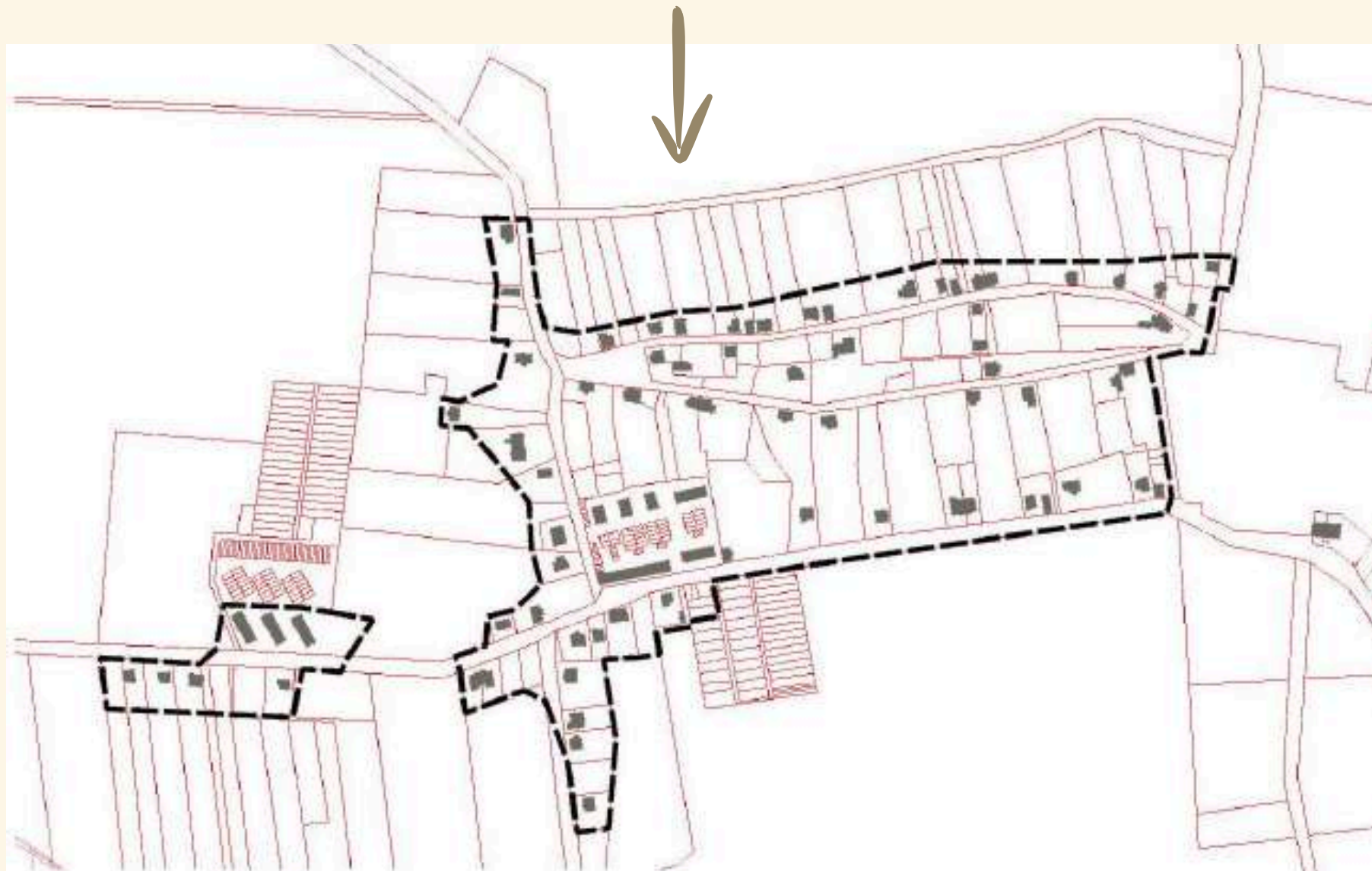
SPOSÓB WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY NA PODSTAWIE PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA



obszar uzupełniony o obszary o powierzchni nie większej niż 10 000 m² ograniczone z każdej strony obszarem



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



obszary uzupełniania 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.

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.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

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

Prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową 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

Ze wstępnych obliczeń, biorąc pod uwagę obliczenia uwzględniające okres od 2002 r., **zapotrzebowanie** na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Michałowice wynosi **5740 osób**.

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.

Po ustaleniu stref planistycznych oraz określeniu dla nich obowiązkowych wskaźników w Planie Ogólnym Gminy, należy określić chłonność terenów niezabudowanych.

Metoda wyliczeń chłonności opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

Następnie trzeba porównać zapotrzebowanie z chłonnością. Jeśli suma chłonności jest większa niż 130% zapotrzebowania, to nie można wyznaczyć nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową innych niż wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

Ze wstępnych szacunków wykonanych na podstawie przeznaczeń i wskaźników określonych w obowiązujących planach miejscowych wynika, że w Gminie Michałowice **chłonność terenów niezabudowanych**, a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową **przekracza zapotrzebowanie**.

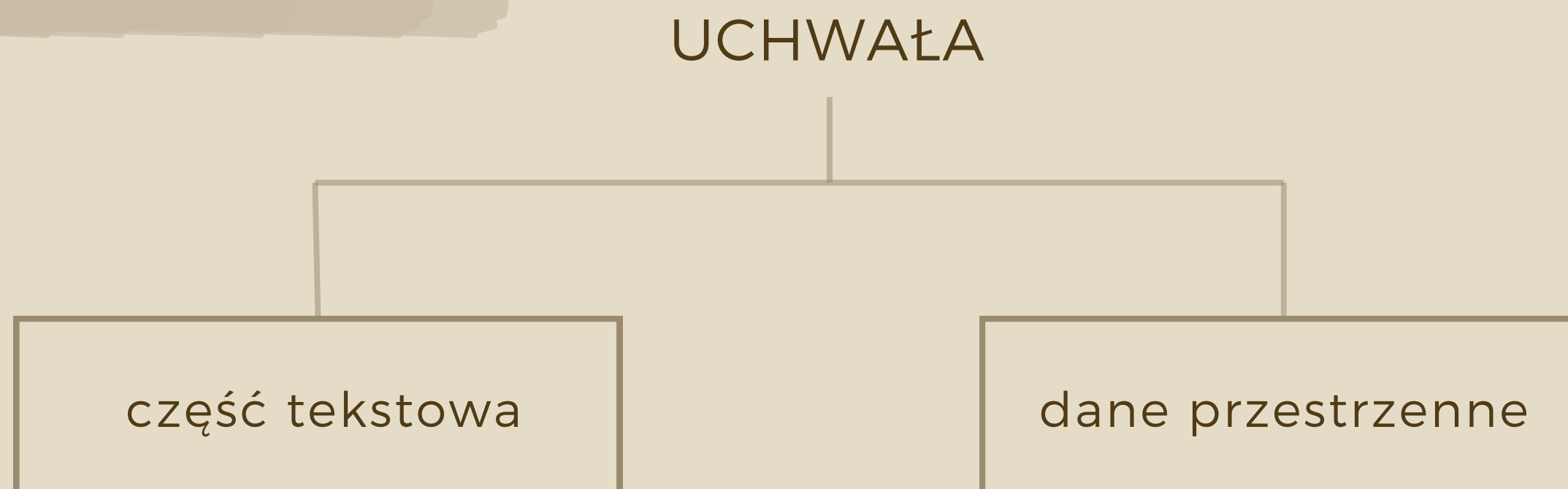
Procedura sporządzania planu ogólnego



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



Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań. Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek prezentujący ustalenia planu z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

! Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: politykę przestrzenną, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, tereny zamknięte i strefy ochronne, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym opracowanie ekofizjograficzne i zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Harmonogram sporządzania planu ogólnego

28 lutego 2024 roku

Podjęcie uchwały przez Radę Gminy Michałowice o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy

4 kwietnia 2024 roku

Ogłoszenie Wójta Gminy Michałowice o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy

→ **do 24 maja 2024 roku** Składanie wniosków do projektu planu ogólnego

Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania oraz opiniowania (np. Wojewoda Mazowiecki, Zarząd Powiatu Pruszkowskiego, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, Marszałek Województwa Mazowieckiego)

Sporządzenie projektu planu ogólnego z dokumentami towarzyszącymi

Uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego przez właściwe instytucje i organy (przez np. Wojewoda Mazowiecki, Zarząd Powiatu Pruszkowskiego, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, Marszałek Województwa Mazowieckiego)

- publikacja projektu planu ogólnego na BIP (projekt udostępniony zostanie najpóźniej w dniu przekazania do opiniowania i uzgadniania)
- uzasadnienie do projektu planu ogólnego

Wprowadzanie zmian do projektu wynikających z uzgodnień i opinii

Konsultacje społeczne z możliwością składania uwag:

- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego
- publikacja projektu planu ogólnego na BIP (projekt udostępniony zostanie najpóźniej w dniu ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych)
- uzasadnienie do projektu planu ogólnego
- prognoza oddziaływania na środowisko
- wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem

Formy konsultacji społecznych:

- zbieranie uwag
- spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego (do wyboru)

oraz jedna z poniższych form:

- spotkania plenerowe lub spacer studyjny, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego
- ankiety lub geoankiety
- wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta

! Dopuszcza się prowadzenie konsultacji społecznych także w innych formach niż określone obok.

Harmonogram sporządzania planu ogólnego cd.

- **Sporządzenie raportu** z przebiegu konsultacji z przebiegu konsultacji społecznych (z wykazem uwag z propozycją ich uzasadnienia i rozpatrzeniem, protokoły z czynności w ramach konsultacji)
- **Wprowadzanie zmian** wynikających z konsultacji społecznych
- **Ewentualne ponowienie uzgodnień** projektu planu ogólnego oraz wprowadzanie zmian wynikających z uzgodnień
- **Skierowanie projektu planu ogólnego do uchwalenia**
 - publikacja projektu planu ogólnego na BIP (projekt udostępniony zostanie najpóźniej w dniu przedstawienia projektu planu ogólnego radzie gminy)
 - uzasadnienie do projektu planu ogólnego
 - raport z konsultacji społecznych wraz z propozycją rozpatrzenia uwag
 - prognoza oddziaływania na środowisko
- **Ewentualne ponowienie uzgodnień** (jeśli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków)
- **Uchwalenie planu ogólnego gminy**
- **Przekazanie Wojewodzie** planu ogólnego wraz z dokumentacją
- **Udostępnienie na BIP** planu ogólnego wraz z uzasadnieniem

Harmonogram prac udostępniony został również na stronie gminy Michałowice:

<https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-gminy>

Aktualny etap prac został wytłuszczony.



Aktualnie można składać wnioski do projektu planu ogólnego.

Termin składania wniosków:

4 KWIETNIA - 24 MAJA 2024 ROKU

Wnioski złożone po tym terminie **nie zostaną rozpatrzone**. Wnioski należy składać na **specjalnym formularzu**.



Formularz dot. składania wniosków do projektu planu ogólnego



Instrukcja wypełniania wniosków do projektu planu ogólnego

Wnioski do planu ogólnego - instrukcja wypełniania

Obligatoryjny* wniosek do projektu planu ogólnego można pobrać na stronie:

<https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-gminy>

*Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz U z 2023 r poz. 2509)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: ...**WÓJT..GMINY..MICHALOWICE**.....

Wpisz organ **“Wójta GM”**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

2.1. wniosek do projektu aktu

2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

Zaznacz, że to **“wniosek”**

2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

3.1. plan ogólny gminy

Zaznacz, że to wniosek do **planu ogólnego**

3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

3.4. audyt krajobrazowy

3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: ..**ANNA..MICHALOWICZANKA**.....

Wpisz dane adresowe

Kraj: ..**POLSKA**..... Województwo: **MAZOWIECKIE**.....

! Zwróć uwagę na punkt 4.1. - zaznacz odpowiednie okienko

Powiat: **PRUSZKOWSKI**..... Gmina: **MICHALOWICE**.....

Ulica: **ALEJA KASZTANOWA**..... Nr domu: **3**... Nr lokalu: **-**.....

Miejscowość: **PĘCICE**..... Kod pocztowy: **05-816**.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **A.MICHALOWICZANKA@GMAIL.COM**.....

Nr tel. (nieobowiązkowo): **XXX - XXX - XXX**.....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **XXXXXX/SKRYTKAESP**.....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: **POLSKA**..... Województwo: **MAZOWIECKIE**.....

Wpisz adres do korespondencji (jeśli jest inny niż podany wyżej)

Powiat: **PRUSZKOWSKI**..... Gmina: **MICHALOWICE**.....

Ulica: **PĘCICKA**..... Nr domu: **10**.. Nr lokalu: **-**.....

Miejscowość: **PĘCICE MAŁE**..... Kod pocztowy: **05-816**.....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: **TADEUSZ PRUSZKOWSKI**.....

Jeśli składasz wniosek przez pełnomocnika, podaj jego dane

Kraj: **POLSKA**..... Województwo: **MAZOWIECKIE**.....

Powiat: **PRUSZKOWSKI**..... Gmina: **PRUSZKÓW**.....

Ulica: **LIPOWA**..... Nr domu: **8C**. Nr lokalu: **98**.....

Miejscowość: **PRUSZKÓW**..... Kod pocztowy: **05-800**.....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): **T.PRUSZKOWSKI@GMAIL.COM**.....

Nr tel. (nieobowiązkowo): **XXX - XXX - XXX**.....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **XXXXXX/SKRYTKAESP**.....

Wnioski do planu ogólnego - instrukcja wypełniania cd.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ DZIAŁKA EW. NR 1165/32 OBRĘB PĘCICE
WNIOSKUJĄCEJ O

Wpisz treść wniosku

! Podaj pełne dane wnioskowanego obszaru (nr działki, jednostka, obręb ewidencyjny)

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<u>PLAN OGÓLNY</u>	<u>1165/32 OBREB PĘCICE</u>	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<u>- // -</u>

Nieobowiązkowe! Wpisz dodatkowe informacje dot. obszaru

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	
1	<u>PLAN OGÓLNY</u>	<u>1165/32 OBREB PĘCICE</u>	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<u>MN</u>	<u>20%</u>	<u>12 m</u>	<u>70%</u>

Nieobowiązkowe! Wpisz dodatkowe informacje dot. obszaru (parametry, powierzchnia biol. czynna, wysokość zabudowy)

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Zaznacz, jeśli wyrażasz zgodę.

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

Do wniosku warto dołączyć projekt zagospodarowania terenu, kopię decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o pozwoleniu na budowę (jeśli takie były wydane) lub inne dokumenty obrazujące planowane zamierzenia inwestycyjne.

Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z art. 16 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

(Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako teren ewidencyjny lub działek ewidencyjnych.

(Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Tadeusz Pruszkowski Data: 12.04.2024 r.

Pamiętaj o podpisie!

Więcej informacji na stronach:

- Serwis Rzeczypospolitej Polskiej:

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne>

- Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii

www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/nasze-dzialania

- Baza wiedzy dotycząca reformy systemu planowania przestrzennego

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/baza-wiedzy-dotyczaca-reformy-systemu-planowania-przestrzennego>



Wszystkie informacje dotyczące planu ogólnego znajdują się na stronie internetowej

www.michalowice.pl



Wzór formularza, instrukcja jego wypełnienia znajdują się na stronie

www.bip.michalowice.pl

W razie pytań lub wątpliwości prosimy o kontakt z Wieloosobowym stanowiskiem ds. Urbanistyczno-Architektonicznych



+48 22 350 93 21



urbanistyka@michalowice.pl

Wszelkie informacje na temat obecnego etapu dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Michałowice są aktualizowane na bieżąco.

Prosimy obserwować gminne strony internetowe, a także tablice informacyjne zlokalizowane na terenie gminy.



Wieloosobowe Stanowisko ds. Urbanistyczno-Architektonicznych

Urząd Gminy Michałowice
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

MAJ 2024