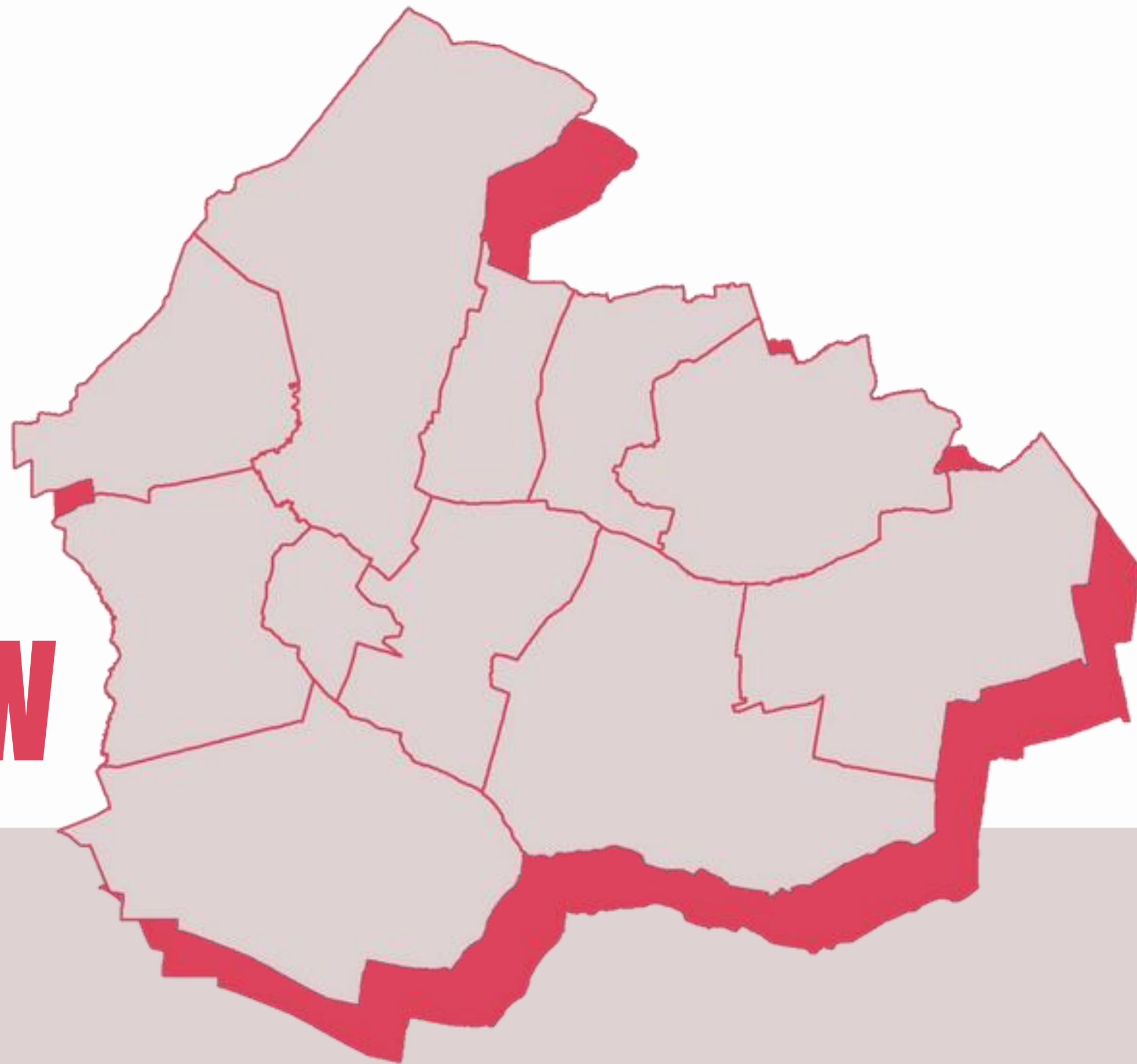


PLAN OGÓLNY GMINY CIESZANÓW



PLAN OGÓLNY

01 PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130*),
- ▶ 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 (*Dz. U. z 2023 r. poz. 2758*),
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (*Dz. U. z 2024 r. poz. 729*).

02 INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do końca 2025 roku**.
- ▶ Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
 - ↳ Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - ↳ Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	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	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	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	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	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	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	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	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	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, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %

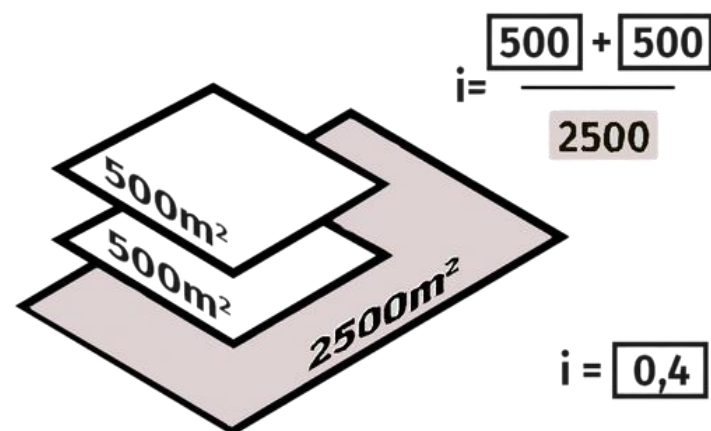
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	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	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	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, teren wód	-
strefa otwarta	SO	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	-
strefa komunikacyjna	SK	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	-

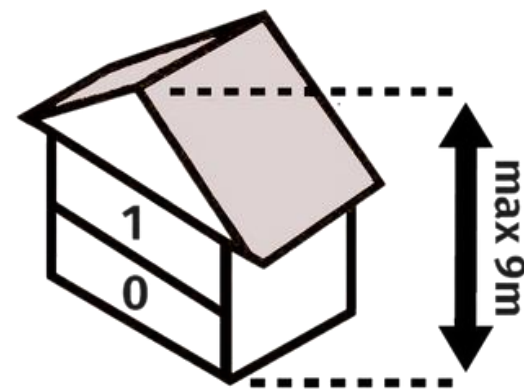
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

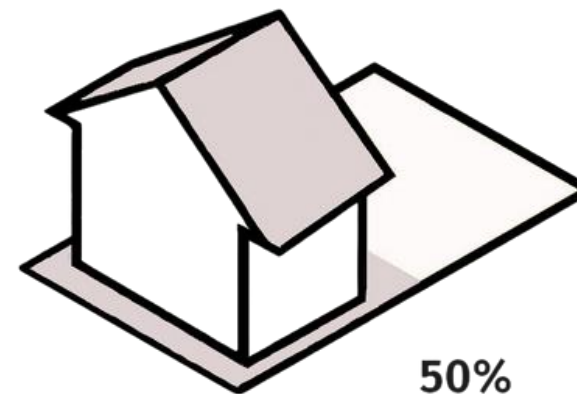
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy

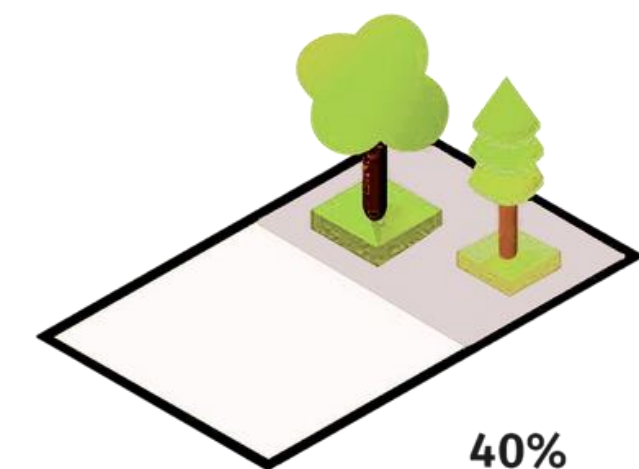


maksymalny udział powierzchni zabudowy



W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC* wyznacza się obowiązkowo:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- ▶ Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób **ściśle określony w rozporządzeniu**,
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- ▶ Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową**.

02

OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej możliwe jest wyznaczenie **niższej wartości** min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości parametru dla strefy),
- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej **obowiązują warunki techniczne** jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - jak dla zabudowy śródmiejskiej.

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ **CZĘŚĆ NORMATYWNA** – prawo miejscowe,
podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.
 - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego,
 - ↳ Załącznik do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

- ▶ **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,
nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.
 - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego.

WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!*),
- ▶ Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** tzn. *nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*
- ▶ Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** np. *ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*
- ▶ Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*).

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr III/25/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.

2

ZBIERANIE WNIOSKÓW

od 14 sierpnia do 20 września

TERAZ!

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIENI

korekty projektu, w razie potrzeby ponowne wysłanie projektu do opinii i uzgodnień

6

KONSULTACJE SPOŁECZNE

konsultacje w różnych formach potrwać min. 28 dni, podczas których będzie możliwość **złożyć uwagę** do projektu planu

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany projektu planu w oparciu o wyniki konsultacji społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku konsultacji społecznych mogą spowodować, że niezbędne będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu ogólnego, wraz z raportem z konsultacji społecznych

10

WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym

ZAKRES OPRACOWANIA

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Wskazane uwarunkowania stanowią:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

ZAKRES OPRACOWANIA




- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- ▶ formy ochrony przyrody,
 - ▶ obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - ▶ cmentarze – strefa 50 m oraz strefa 150 m,
 - ▶ ochrona gruntów klas II- III,
 - ▶ ochrona kompleksów leśnych
- ▶ linie elektroenergetyczne:
 - 110 kV - pas technologiczny o szerokości 36 m (po 18 m licząc od osi linii)
 - ▶ ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej – gazociągi kopalniane, odwierty, gazociąg wysokiego ciśnienia, zabudowa technologiczna kopalni,
 - ▶ ograniczenia wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej ujęcia wody

WNIOSKI

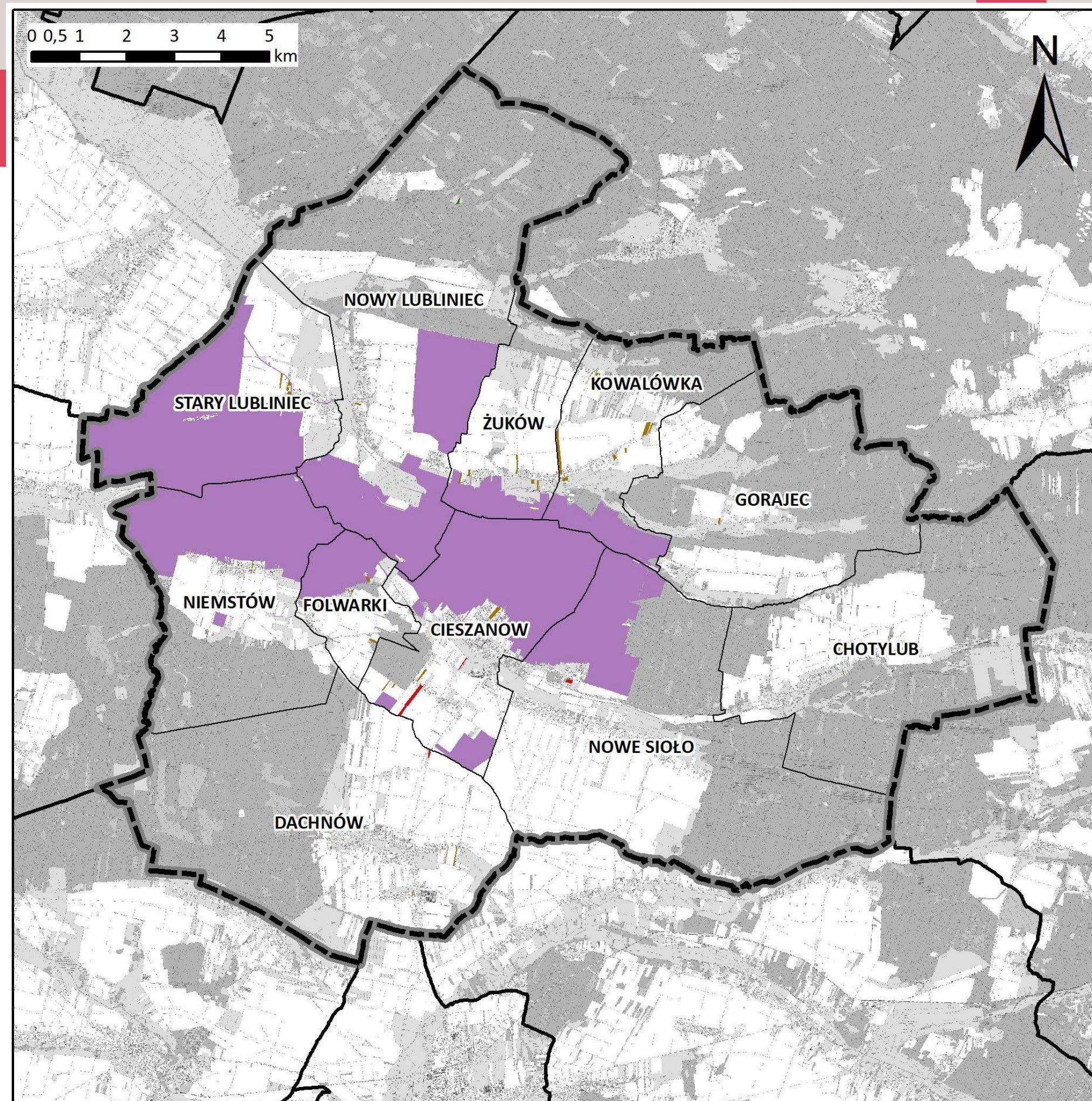
- ▶ Do POG złożono 38 wniosków os. fizycznych i prawnych
- ▶ Wpłynęło 18 wniosków instytucji uzgadniających i opiniujących plan ogólny

-  granica gminy Cieszanów
-  granice gmin sąsiednich
-  granice obrębów ewidencyjnych

wnioski osób fizycznych i prawnych do planu ogólnego gminy

wnioskowane przeznaczenie

-  zabudowa mieszkaniowa
-  OZE
-  magazyn gospodarczy
-  zalesienia
-  usługi lub produkcja



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy Cieszanów na rok 2043 wynosi 4935 osób.

$$M20 = 4\,935 \text{ os.} + 4\,935 \text{ os.} * 5\% = 5182$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2023 r.)

$$PUM_0 = 193\,714 \text{ m}^2$$

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

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

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – 28,7 m²/os. (stan na 31.12.2023 r.)

$$P_{-10} = 23,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 21,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 1} = 40,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 2} = 33,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

$$ZAP = 5182 \text{ os.} - \frac{193714 \text{ m}^2}{40,1 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{351 \text{ os.}}$$

Z uwagi na § 3 ust. 10 Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

$$ZAP = 5182 \text{ os.} - \frac{193714 \text{ m}^2}{40,1 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{351 \text{ os.}}$$

Z uwagi na § 3 ust. 10 Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

W trakcie procedowania jest Strategia Rozwoju Gminy Cieszanów na lata 2023-2030, w której to zostały uzasadnione szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w wysokości 8646 os.

POG musi wyznaczać strefy mieszkaniowe:

- ▶ minimalnie dla 6053 osób (70% zapotrzebowania)
- ▶ maksymalnie dla 11240 osób (130% zapotrzebowania)

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
4	SU	strefa usługowa
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
6	SP	strefa gospodarcza
7	SR	strefa produkcji rolniczej
8	SI	strefa infrastrukturalna
9	SN	strefa zieleni i rekreacji
10	SC	strefa cmentarzy
11	SG	strefa górnictwa
12	SO	strefa otwarta
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾

PROFIL PODSTAWOWY

PROFIL DODATKOWY

STREFY PLANISTYCZNE

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
		podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
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
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	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
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 usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

1. Wyznaczając strefy [1-3], **w pierwszej kolejności uwzględnia się** obszary, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.
2. W strefach planistycznych [1-3], 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.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, **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 stref planistycznych**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, **na tych obszarach** oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

- ▶ Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:
 - ↳ obowiązujących mpzp,
 - ↳ obszarów uzupełnienia zabudowy.
- ▶ W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

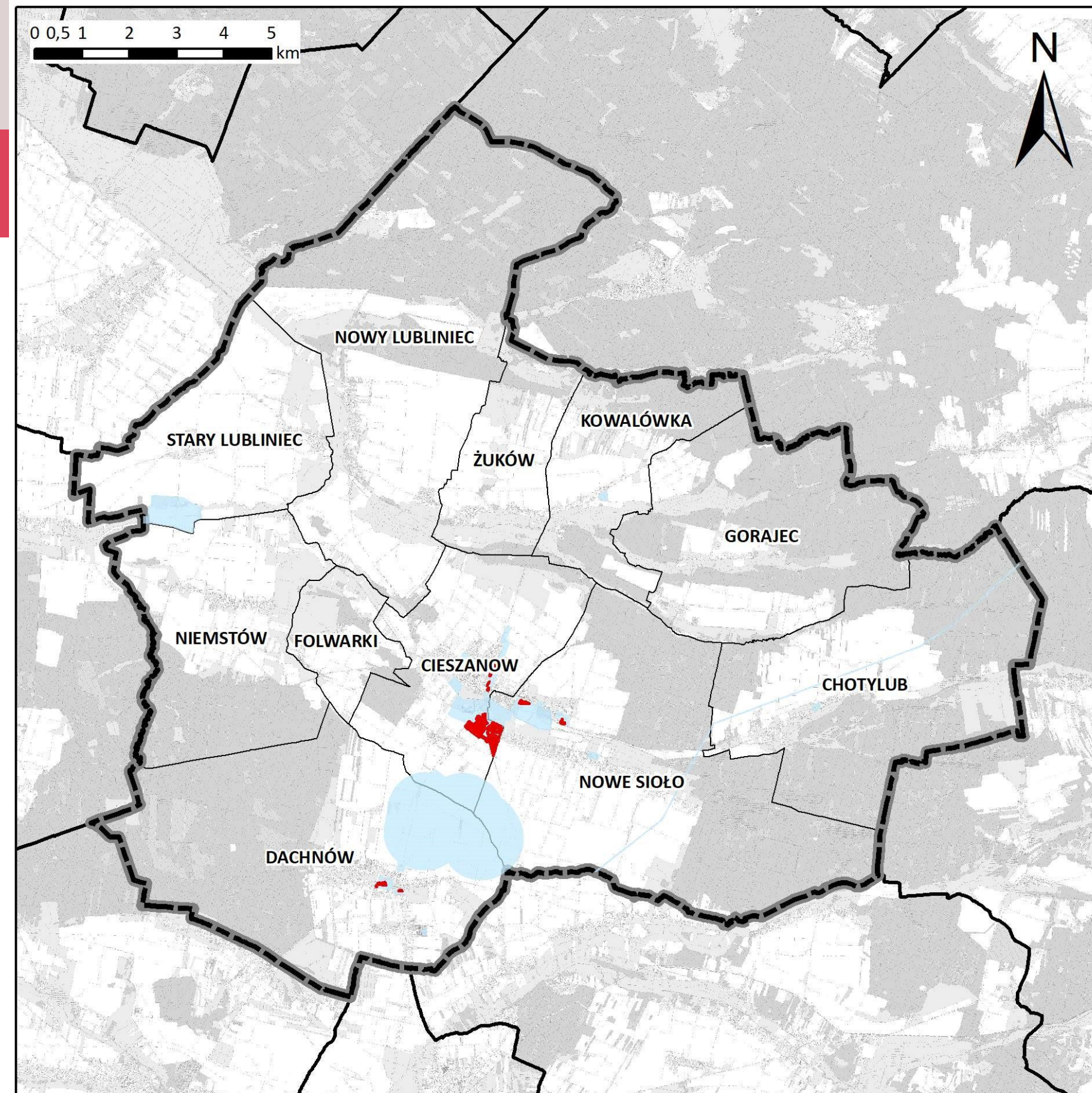
OBOWIĄZUJĄCE MPZP

▶ Na terenie gminy Cieszanów obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 835,73 ha, co stanowi 3,81% powierzchni gminy.

Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Cieszanów wynosi 3,08.

W granicach obowiązujących mpzp można wyznaczyć 222 działki chłonne

$$222 * 3,08 = 684 \text{ osób}$$



- tereny niezabudowane przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową
- obszary objęte miejscowymi planami
- granica gminy Cieszanów
- granice gmin sąsiednich
- granice obrębów ewidencyjnych

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

- ▶ OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- ▶ W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe

~~102 Budynki transportu i łączności~~

103 Budynki handlowo-usługowe

~~104 Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe~~

105 Budynki biurowe

106 Budynki szpitali i inne budynki
opieki zdrowotnej

107 Budynki oświaty, nauki i kultury
oraz budynki sportowe

~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i
gospodarcze dla rolnictwa~~

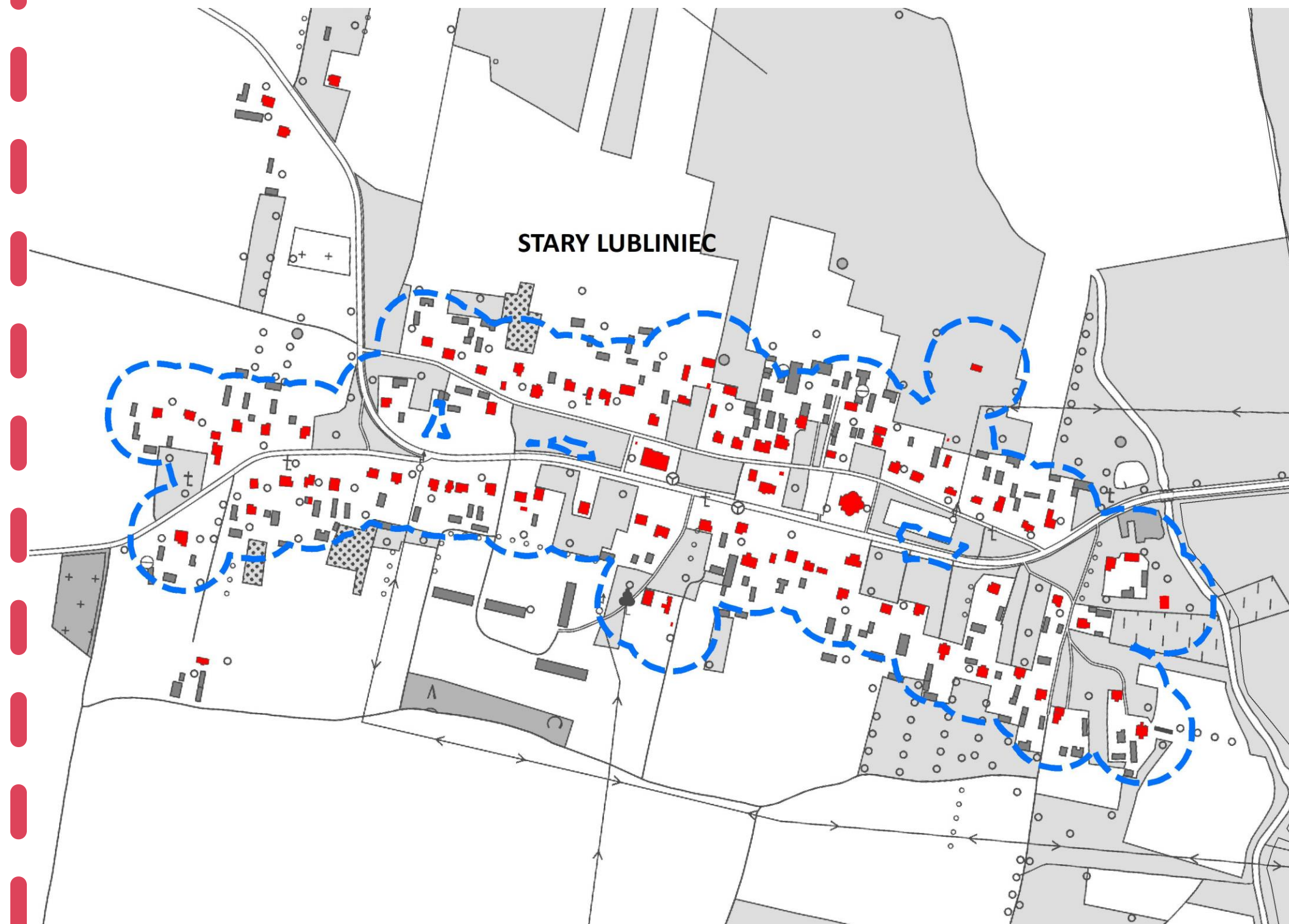
109 Pozostałe budynki niemieszkalne

110 Budynki mieszkalne



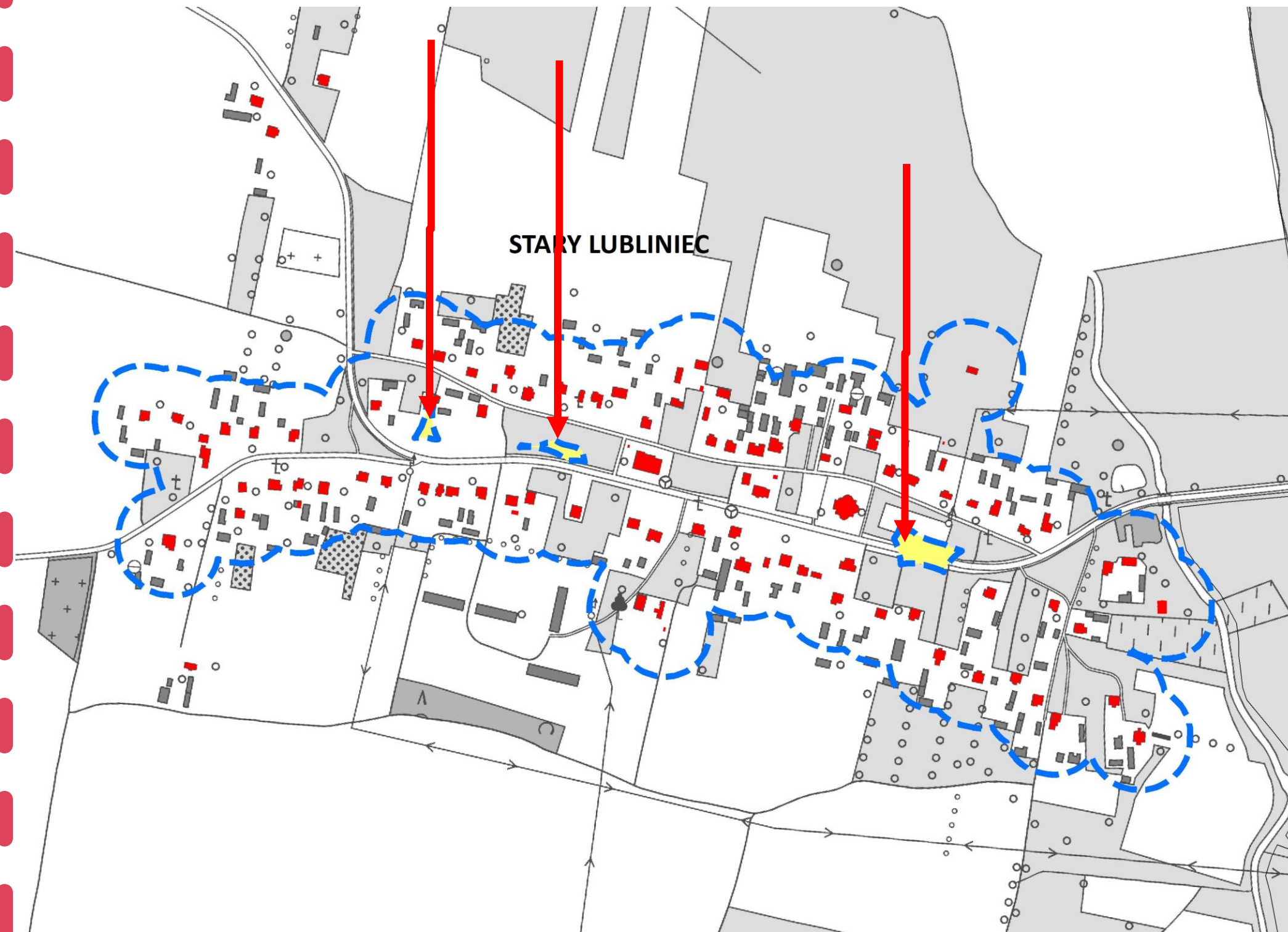
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

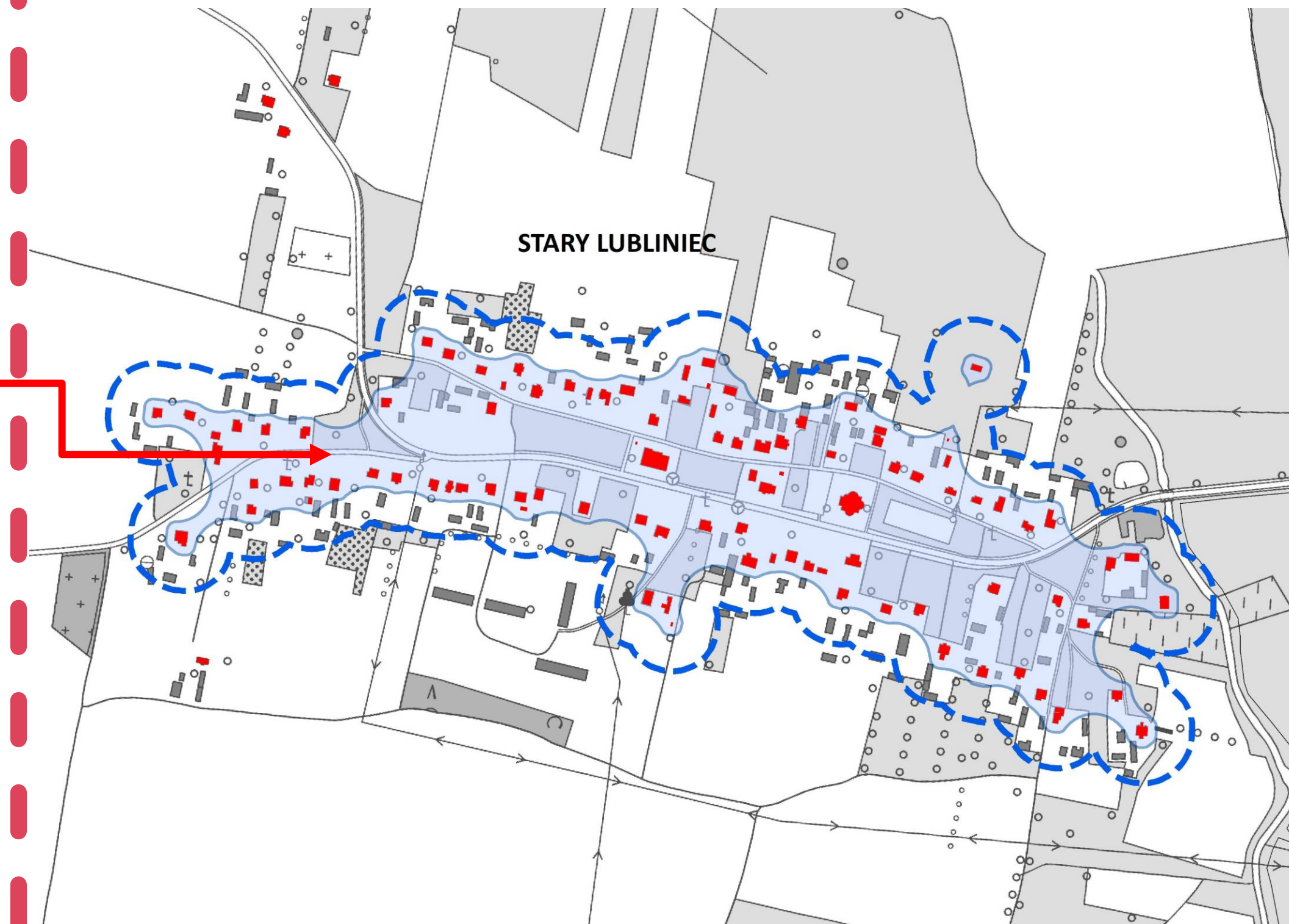
Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m²**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ



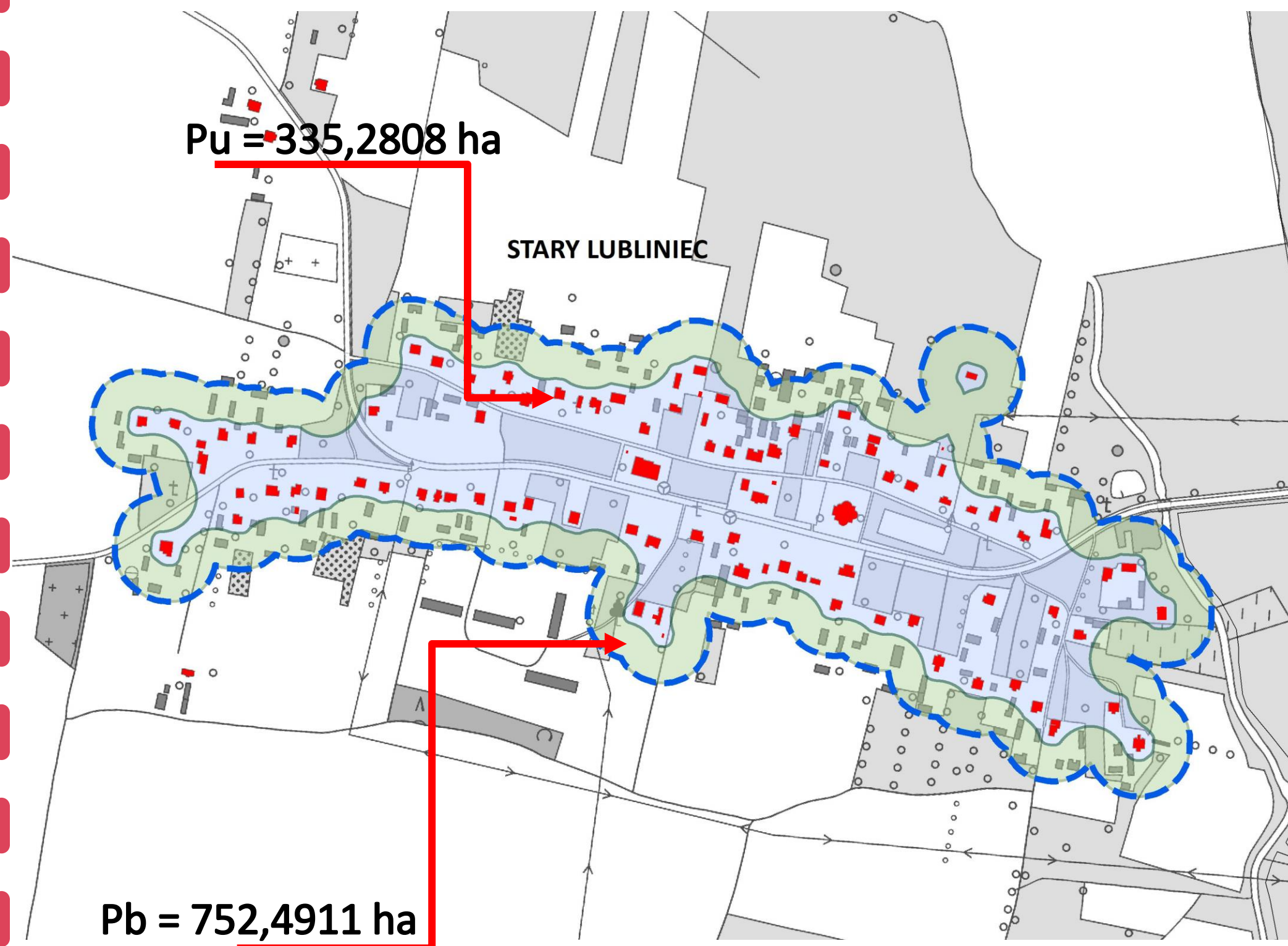
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * [P_b - P_u]$$

P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$$P_p = 25\% * [752,4911 \text{ ha} - 335,2808 \text{ ha}] \\ = 25\% * 417,2103 \text{ ha} = \mathbf{104,3026 \text{ ha}}$$

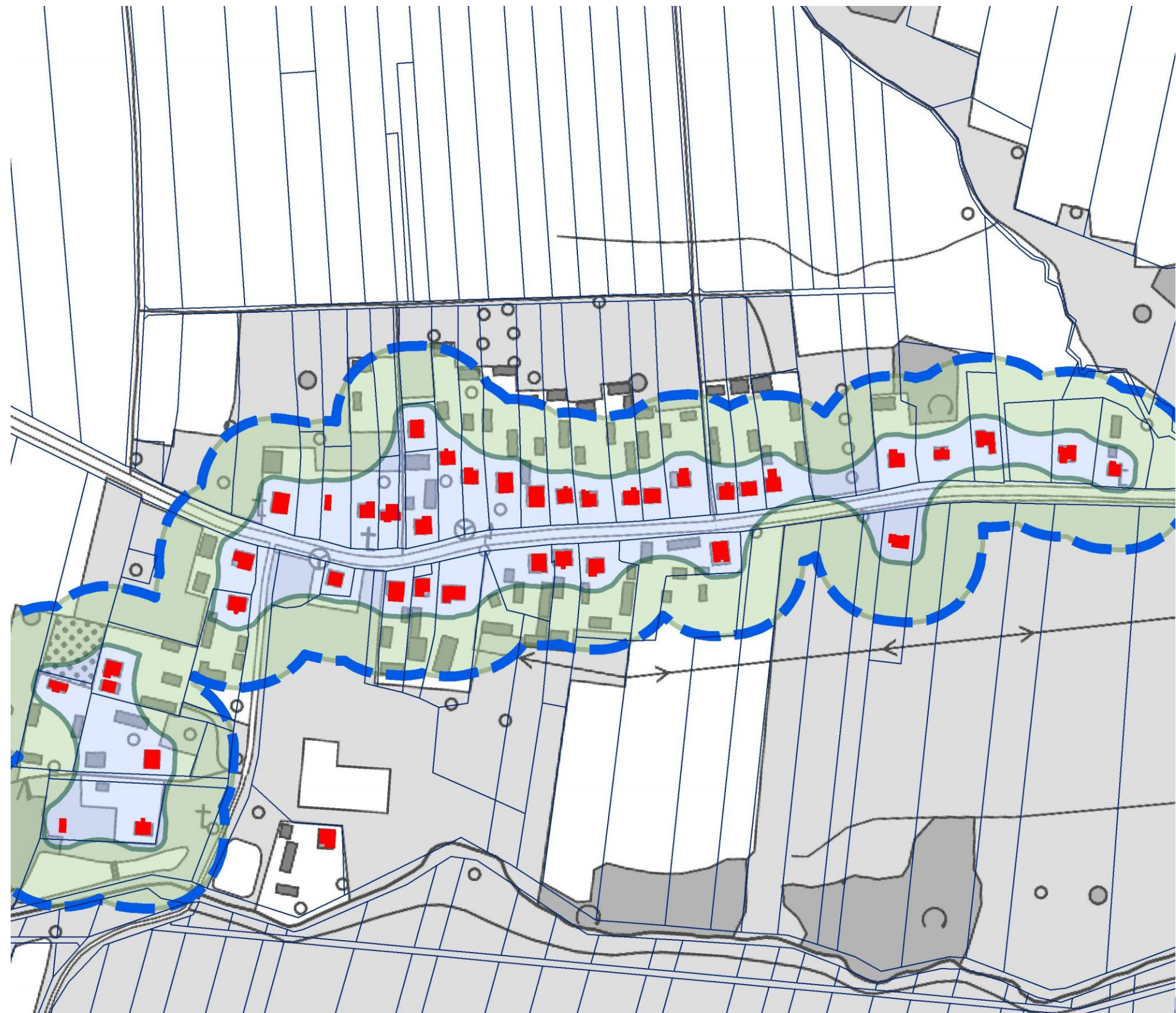


OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

miejsowość Żuków




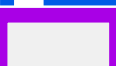

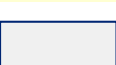


P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

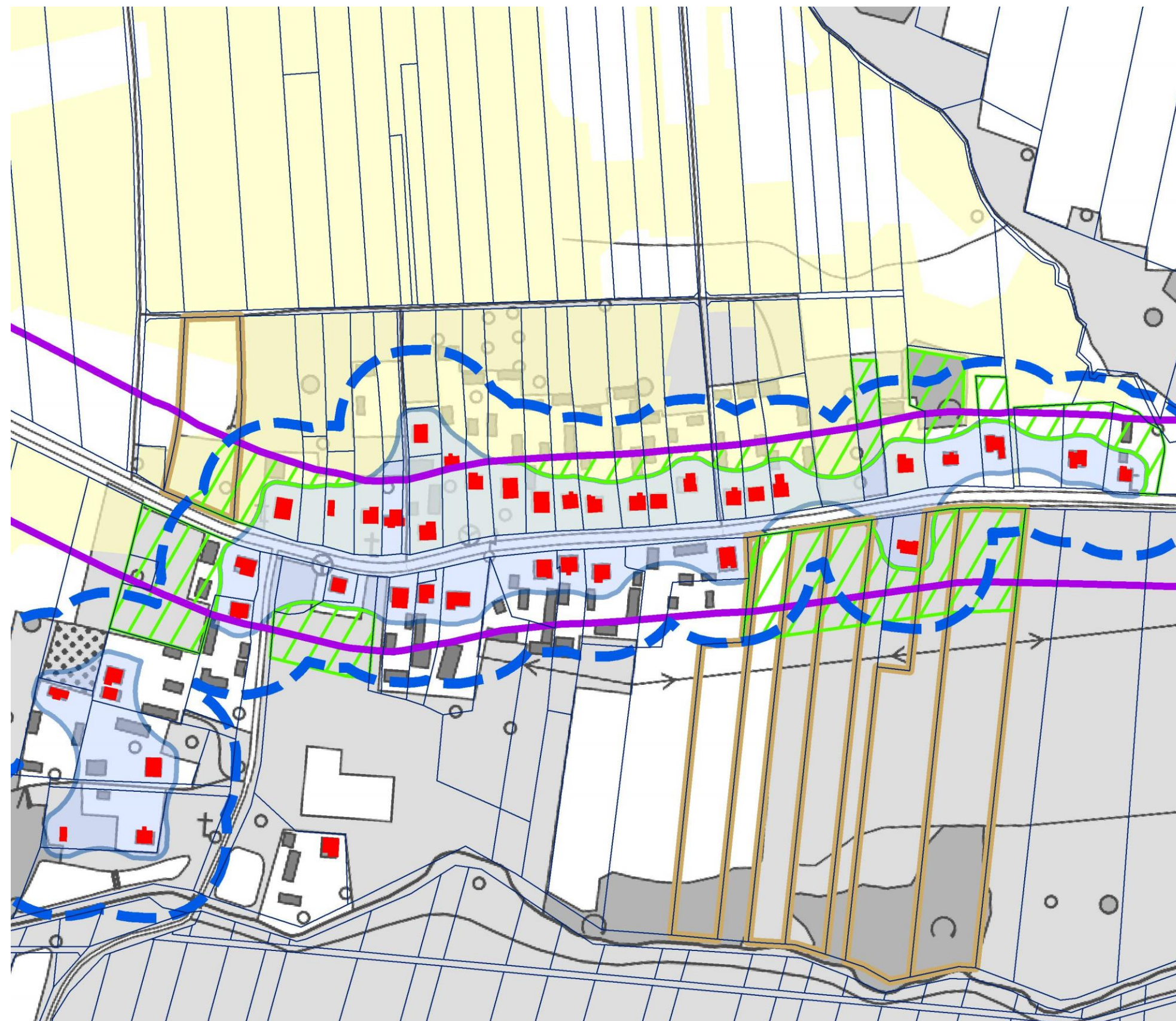
$$P_p = 25\% * [13,9239 \text{ ha} - 5,0682 \text{ ha}] = 25\% * 8,8557 \text{ ha} = 2,2139 \text{ ha}$$



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

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 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

-  proponowane rozszerzenie OUZ
-  OUZ wyjściowy
-  obszary wyznaczone na podstawie ust. 1 pkt 1-3
-  odległość 50 m od dróg publicznej
-  grunty klas II-III
-  granice działek
-  wnioski osób fizycznych i prawnych do planu ogólnego gminy
-  zabudowa mieszkaniowa



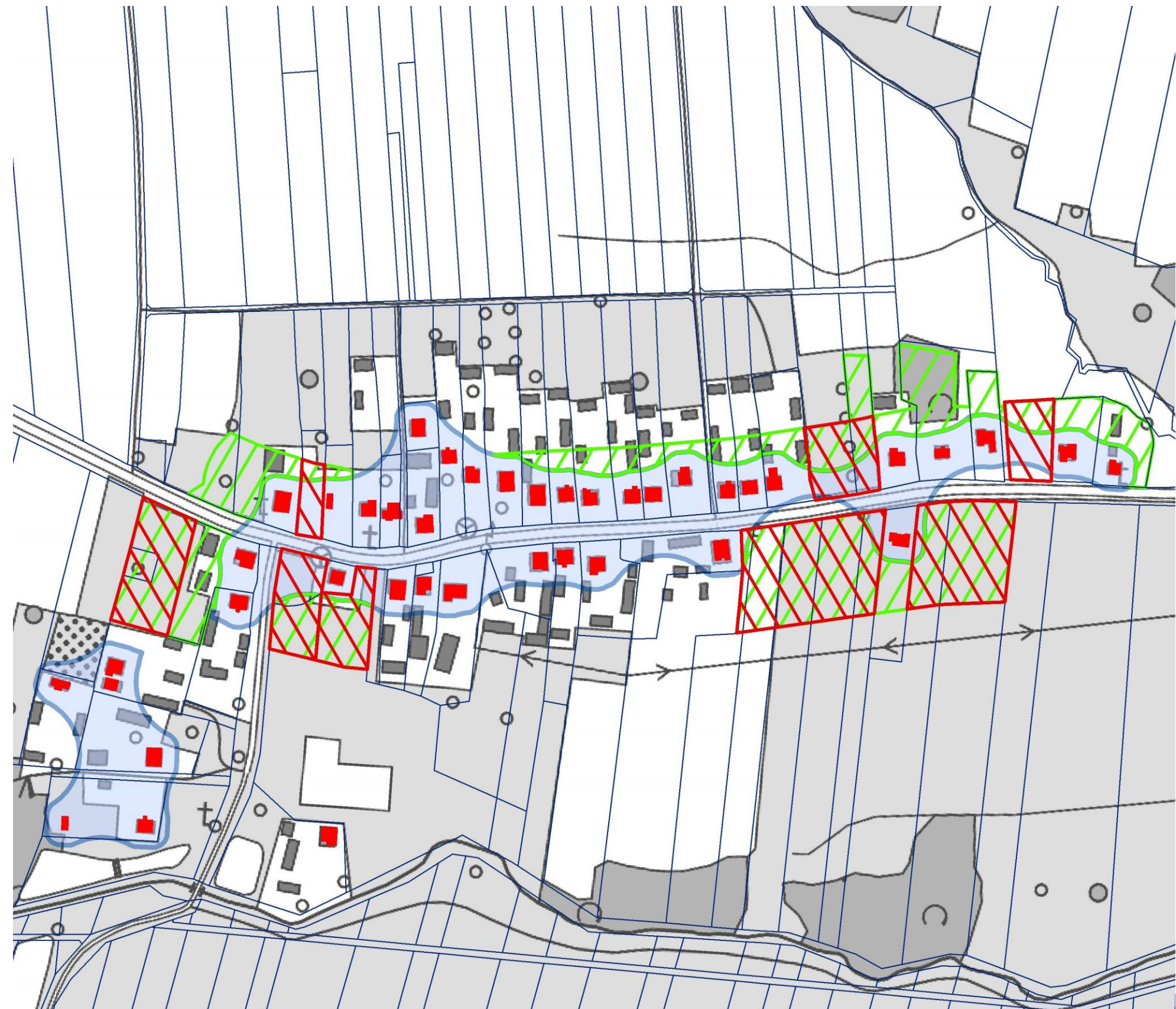
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

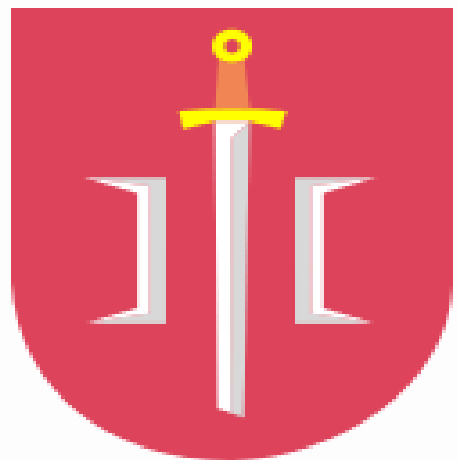
Obszar rozszerzenia – 3,2791 ha

Wskazuje się tereny chłonne w granicach OUZ.

Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Cieszanów wynosi 3,08.

W granicach wskazanych OUZ można wyznaczyć
13 działek chłonnych
 $13 * 3,08 = 40$ osób





PLAN OGÓLNY GMINY CIESZANÓW

