ZMIANY W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

PLAN OGÓLNY MIASTA PIASTOWA

Informator

www.piastow.pl

SPIS TREŚCI

Czym jest plan ogólny?
str. 3
Strefy planistyczne
str. 4
Elementy planu ogólnego
str. 6
Gminne standardy urbanistyczne
str. 7
Procedura sporządzania planu ogólnego
str. 8
Partycypacja społeczna
str. 9
Procedura składania uwag i wniosków
str. 10
Co to oznacza dla mieszkańca miasta?
str. 13
Użyteczne wskazówki
str. 14

fot. Grzegorz Rucinski

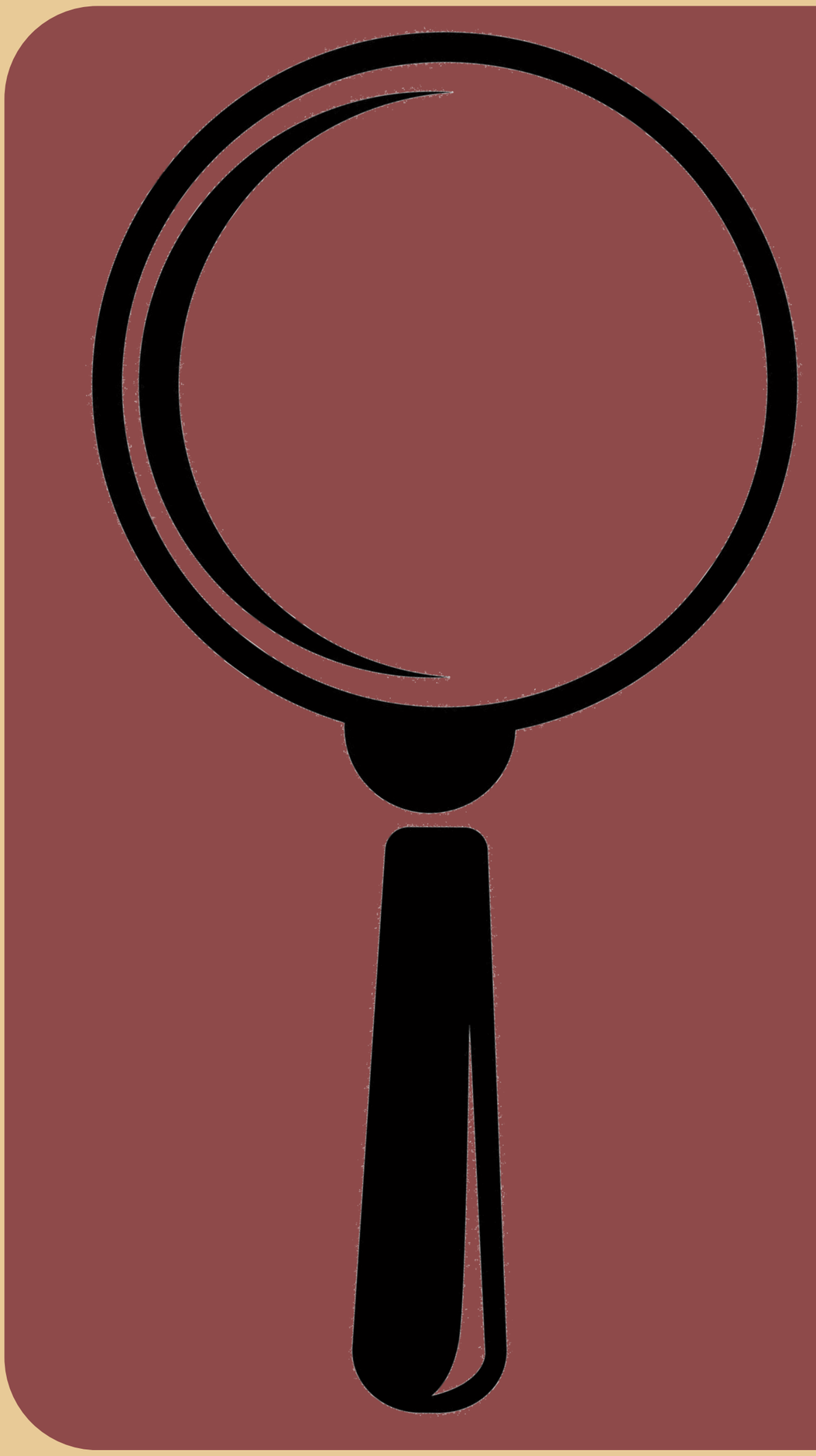
Czym jest plan ogólny?

W dniu 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 uławiające m.in. inwestowanie przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i transparentności, a także uszczenielnienie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawową, kluczową zmianą jest wprowadzenie nowego dokumentu w randze aktu prawa miejscowego, pod nazwą planu ogólnego, który docelowo zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium przestanie obowiązywać 31 grudnia 2025 roku.

W planie ogólnym zostanie określony obszar, w którego granicach będzie można wydawać warunki zabudowy. Poza tymi granicami takiej możliwości nie będzie.
Wejście w zycie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących na terenie miasta Piastowa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Strefy planistyczne

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

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.

Strefy planistyczne

Symbol	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
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 jednorodzinną	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 wielko-powierzchniowego	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, teren wód
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, 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
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

Elementy planu ogólnego

PLAN OGÓLNY

- OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
- GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE
- STREFY PLANISTYCZNE

ELEMENTY FAKULTATYWNE

- GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
- SZKOŁY PODSTAWOWE
- OBSZARY ZIELENI PUBLICZNEJ

ELEMENTY OBLIGATORYJNE

- GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH
- PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- PROFIL FUNKCJONALNY STREF PLANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania.

Gminne standardy urbanistyczne:

- obejmują gminny katalog stref urbanistycznych
- obejmują fakultatywnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

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

fot. Grzegorz Rucliński

Procedura sporządzania planu ogólnego

1 — UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU DO PLANU OGÓLNEGO

2 — OGŁOSZENIE SKŁADANIA WNIOSKÓW

3 — SKŁADANIE WNIOSKÓW

4 — PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

5 — OPINIOWANIE

6 — SPORZĄDZENIE WYKAZU WNIOSKÓW

7 — OGŁOSZENIE KONSULTACJI

8 — **KONSULTACJE**

9 — WNOSZENIE UWAG

10 — SPORZĄDZENIE RAPORTU Z KONSULTACJI

11 — UCHWALENIE PLANU PRZEZ RADĘ MIASTA

12 — PUBLIKACJA PLANU OGÓLNEGO

Ewentualne ponowienie etapu ustalania w wyniku przeprowadzonych konsultacji lub stanowiska Rady Miejskiej.

Partycypacja społeczna

Produktywny dialog ze społeczeństwem Miasta Piastowa

Wspólne planowanie przestrzeni miasta

Forma partycypacji Spotkania Otwarte

Wnoszenie wniosków i uwag

Forma partycypacji Spotkania Informacyjne

Zapoznanie z informacjami o planie ogólnym

Spotkanie nr 1
25 września 2024 r.
godz. 18.00 Miejski Ośrodek Kultury
ul. Warszawska 24
w Piastowie

Spotkanie nr 2
8 października 2024 r.
godz. 18.00 Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
Al. Tysiąclecia 1
w Piastowie

fot. Grzegorz Ruciński

Procedura składania uwag i wniosków

instrukcja wypełnienia wniosku

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Łyszkowice

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu
☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: Jan Kowalski
Kraj: Polska Województwo: łódzkie
Powiat: łowicki Gmina: Łyszkowice
Ulica: Różana Nr domu: 54 Nr lokalu:
Miejscowość: Łyszkowice Kod pocztowy: 99-420
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): jankowalski@gov.com
Nr tel. (nieobowiązkowo): 111111111
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: /jankowalski/skrytka
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Polska Województwo: łódzkie
Powiat: łowicki Gmina: Bielawy
Ulica: Winnicka Nr domu: 10 Nr lokalu: .....
Miejscowość: Bielawy Kod pocztowy: 99-423

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

1. Wpisz nazwę odpowiedniego organu – Burmistrz Miasta Piastowa

2. Zaznacz okienko rodzaju pisma

3. Zaznacz okienko z właściwym aktem prawnym

W przypadku składania wniosku w sprawie planu ogólnego należy zaznaczyć kratkę opisaną słowami "plan ogólny gminy".

4. Wpisz dane adresowe:
- **Imię i nazwisko**
- **Kraj: Polska**
- **Województwo: Mazowieckie**
- **Powiat: pruszkowski**
- **Gmina: Piastów**
- **Ulica**
- **Numer domu**
- **Numer lokalu (jeżeli konieczny)**
- **Kod pocztowy: 05-820**
- **Wszelkie dane kontaktowe**

5. Wpisz adres dla korespondencji (tylko w przypadku, jeżeli różni się od danych zamieszczonych wyżej)

6. Wypełnij dane adresowe pełnomocnika

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)] Składam wniosek, zgodnie z treścią punktów 7.2. i 7.3.

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	Plan ogólny gminy Łyszkowice	100508_2.0008. 652/7.	☒ tak ☐ nie	Składam wniosek o ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w nawiązaniu do zabudowy będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, pomiędzy na 0.3 a 0.6

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]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny gminy Łyszkowice	100508_2.0008. 652/7	☒ tak ☐ nie	teren produkcji przemysłowej	30	10	30

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ 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

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 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 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)] ……

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: …… Data: 28.11.2023 r.

7. Wpisz treść wniosku

Podaj pełne dane dotyczące wnioskowanego obszaru, zwłaszcza:

- **Numer działki ewidencyjnej**
- **Nazwę jednostki ewidencyjnej**
- **Numer obrębu ewidencyjnego**
- **Treść**
- **Nazwę aktu prawnego - Plan ogólny Miasta Piastowa**
- **Przeznaczenie terenu**
- **Wartość wskaźnika maksymalnego udziału zabudowy**
- **Wartość wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy**
- **Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC%)**

W kolumnie "Treść" można zawrzeć informacje o dołączanych do wniosku załocznikach.

8. Zaznacz jedną kartkę oświadczenia

9. Zaznacz kratkę ze wskazanym załącznikiem (jeżeli został załączony)

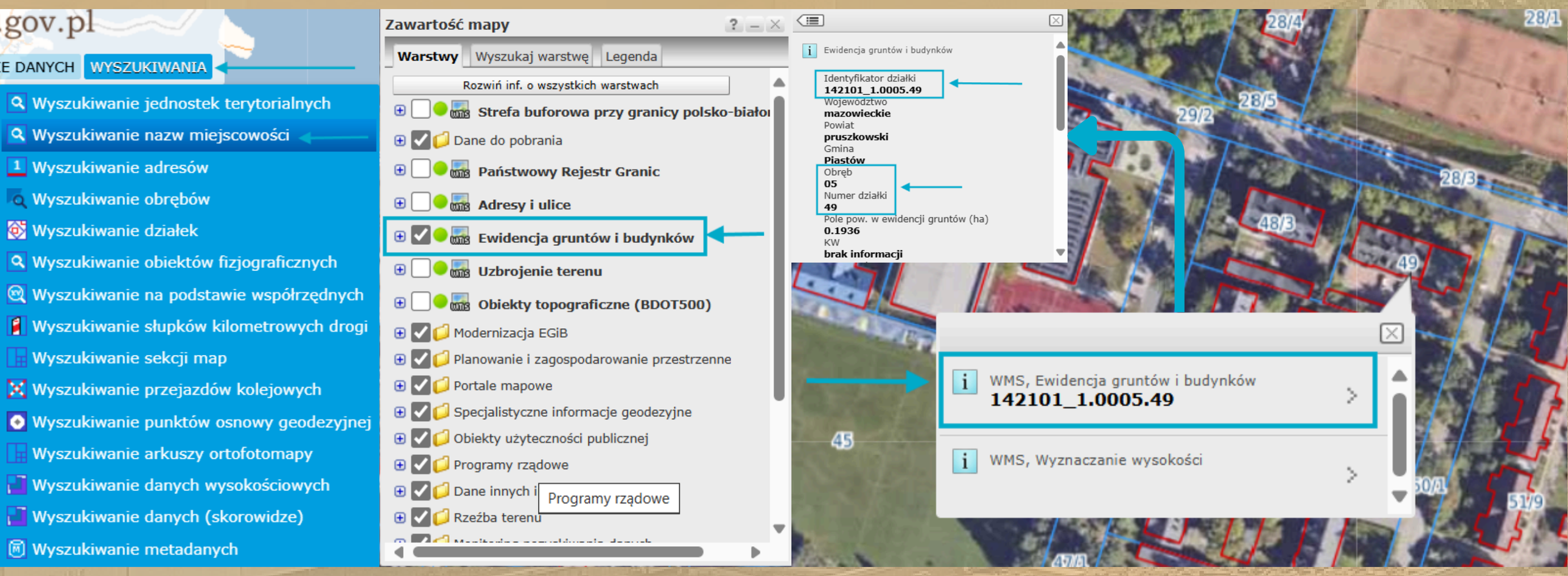
10. Złóż czytelny podpis w wyznaczonym miejscu (lub podpis pełnomocnika) oraz wpisz datę złożenia wniosku

Procedura składania uwag i wniosków

Identyfikator działki można sprawdzić w I Dziale Księgi Wieczystej, lub na stronie Geoportalu Krajowego pod adresem: **mapy.geoportal.gov.pl**
lub w serwisie mapowym Miasta Piastowa pod adresem: **piastow.e-mapa.net** .

Wyszukując informacje na stronie Geoportalu Krajowego należy:

1. Znaleźć gminę poprzez wpisanie w wyszukiwarkę jej nazwy - Piastów
2. W panelu "Zawartość mapy" zaznaczyć zakładkę „Ewidencja gruntów i budynków"
3. Przybliżyć i kliknąć na wybraną działkę ewidencyjną
4. W panelu działki kliknąć na zakładkę "Ewidencja Gruntów i Budynków"



Podobnie do Geoportalu Krajowego działa serwis mapowy Miasta Piastowa. Różnica jednak istnieje i polega ona na wielkości obejmowanego obszaru, gdzie w Geopotalu Krajowym tym obszarem jest cały kraj, tak w serwisie mapowym Miasta Piastowa obszar jest ograniczony do terenów miasta. Z tego też powodu, podczas korzystania z miejskiego serwisu mapowego, najlepiej korzystać z wyszukiwania działki "po adresach".

fot. Grzegorz Ruciński

Co to oznacza dla mieszkańca miasta?

W **planie ogólnym** zostanie określony obszar, w którego granicach będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Poza tymi granicami takiej możliwości nie będzie.

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). będzie podstawą do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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 obszarze miasta Piasowa

fot. Grzegorz Ruciński

Użyteczne wskazówki

Więcej informacji na stronach:

- **Serwis Rzeczypospolitej Polskiej:**
  www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne
- **Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii:**
  www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/nasze-dzialania
- **Baza wiedzy dotycząca reformy systemu planowania przestrzennego:**
  www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/baza-wiedzy-dotyczaca-reformy systemu-planowania-przestrzennego

UWAGA!

Przy składaniu wniosku znaczenie ma data wpływu do organu a nie data nadania wniosku na poczcie.

Wnioski, które wpłyną do organu po wyznaczonej dacie lub w innej formie niż na obowiązującym urzędowym formularzu

NIE BĘDĄ ROZPATRZONE

Kontakt

Adres korespondencyjny:
Urząd Miejski w Piastowie
ul. 11 listopada 2,
05-820 Piastów

Skrzynka e-PUAP:
/49c79ypwiy/SkrytkaESP

Telefon:
+48 22 77 05 260

Adres e-mail:
sekretariat@piastow.pl

fot. Grzegorz Ruciński