

1923–2023

# ZARZĄDZANIE ROZWOJEM A PLANOWANIE PRZESTRZENNE NA POZIOMIE LOKALNYM.

Relacje między strategią rozwoju i planem  
ogólnym gminy

dr Justyna Wieczerzak

01

SYSTEM ZARZĄDZANIA ROZWOJEM  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO PO  
REFORMIE

02

CO Z DOTYCHCZASOWĄ POLITYKĄ  
PRZESTRZENNĄ?

03

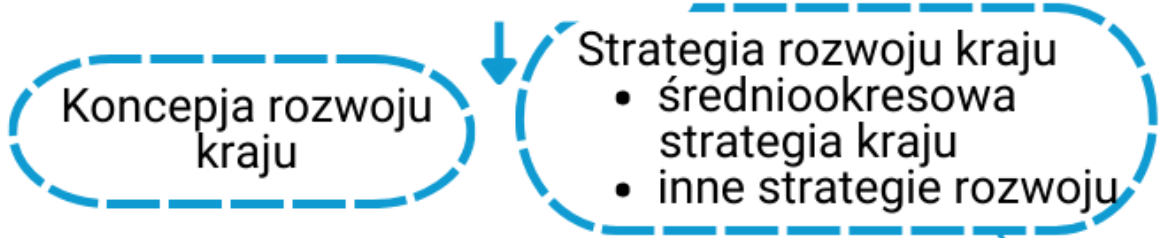
PLANOWANIE NA POZIOMIE LOKALNYM  
PO REFORMIE

01

SYSTEM ZARZĄDZANIA  
ROZWOJEM I PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO PO  
REFORMIE

**S Y S T E M**  
**Z A R Z Ä D Z A N I A**  
**R O Z W O J E M**

**POZIOM KRAJOWY**



**POZIOM WOJEWÓDZKI**



**POZIOM GMINNY**



+ **DECYZJE ADMINISTRACYJNE**

*Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)*

*Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030*



## KIEDY STRACĄ MOC WCZEŚNIEJ OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY?

### NA POZIOMIE KRAJOWYM

- Art. 33. Traci moc:
- koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.
  - długookresowa strategia rozwoju kraju przyjęta uchwałą nr 16 Rady Ministrów z dnia 5 lutego 2013 r.

### NA POZIOMIE WOJEWÓDZKIM

Plany zagospodarowania przestrzennego województwa zachowują moc i mogą być zmieniane

### NA POZIOMIE GMINNYM

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe



# STRATEGIA ROZWOJU GMINY STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO

1. cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym;
2. kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych;
3. oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia;
4. model struktury funkcjonalno-przestrzennej;
5. ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej;
6. obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa wraz z zakresem planowanych działań;
7. obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy, jeżeli takie zidentyfikowano, wraz z zakresem planowanych działań;
8. system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych;
9. ramy finansowe i źródła finansowania.

STRATEGIA ROZWOJU GMINY  
STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO  
AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**PLAN OGÓLNY**

1. kategoryzacja stref planistycznych;
2. parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w gminnych standardach urbanistycznych;
3. wiążący tylko dla mpzp i WZ;
4. standardy dostępności infrastruktury społecznej (fakultatywne);
5. granice obszarów uzupełniania zabudowy (można określić);
6. granice obszaru zabudowy śródmiejskiej (można określić);

Plan ogólny

1. uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

**MPZP (w tym szczególne formy),**

**UCHWAŁA KRAJOBRAZOWA / REKLAMOWA**



STRATEGIA ROZWOJU GMINY

STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO

AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie **2, 3, 5 lat** od dnia, w którym stała się prawomocna.

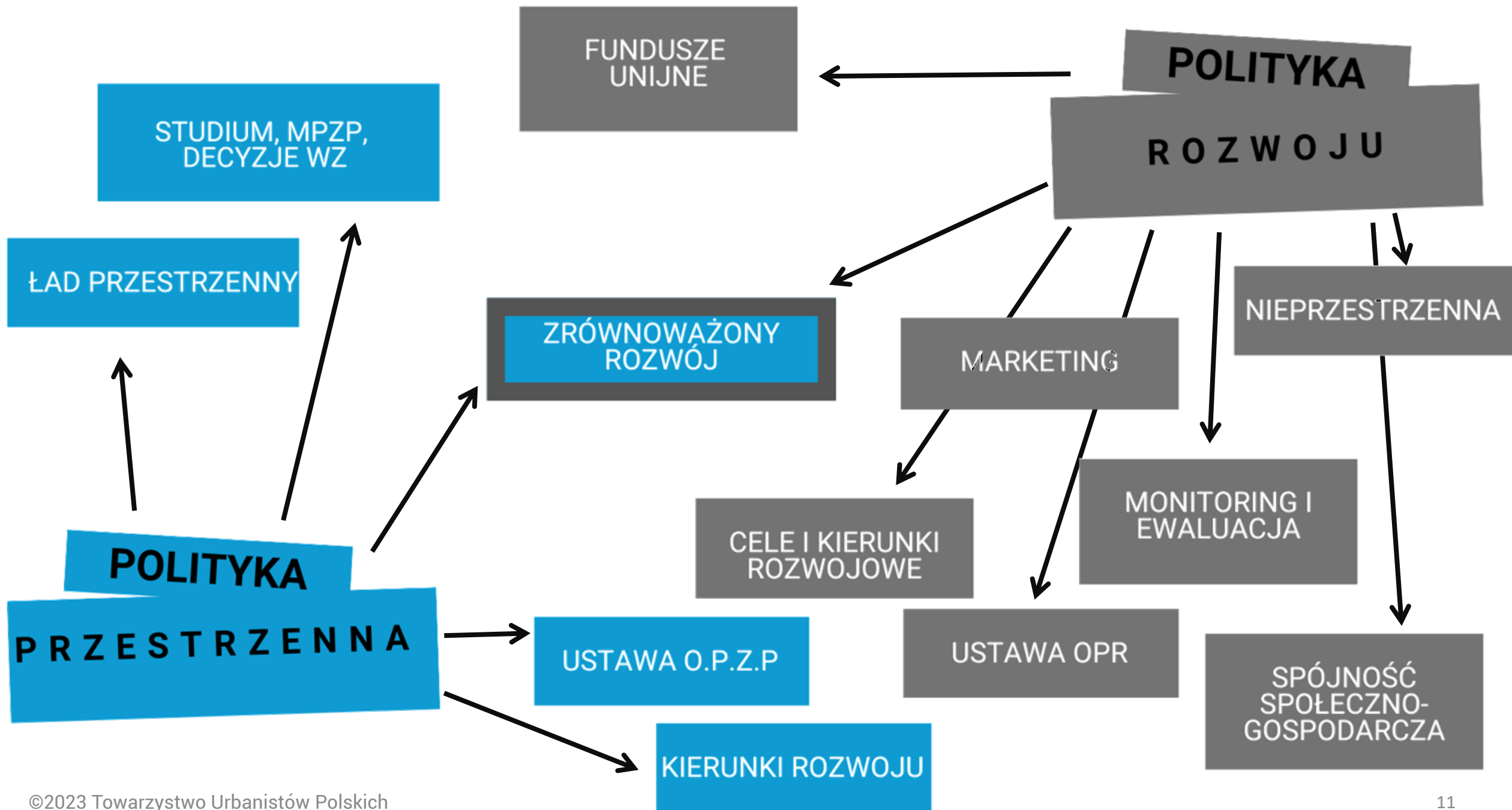
obszar analizowany - w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz **nie większej niż 200 m,**

#### **Plan ogólny**

1. uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

02

CO Z DOTYCHCZASOWĄ  
POLITYKĄ  
PRZESTRZENNĄ?



W studium określa się w szczególności:

1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
2. obszary oraz zasady ochrony środowiska;
3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;
7. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP;
8. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP;
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; obszary zdegradowane;
14. granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronne.

Strategia rozwoju

Plan ogólny

Plan ogólny -  
uzasadnienie

W studium określa się w szczególności:

1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów;

Strategia rozwoju

Plan ogólny

Plan ogólny -  
uzasadnienie

strefy planistyczne:

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

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

L.p.	Nazwa strefy	Profil podstawowy <sup>1</sup>	Profil dodatkowy <sup>1</sup>	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinniej, teren usług	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	150 <sup>2</sup> /120 <sup>3</sup>	25
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych	60	25
	strefa wielofunkcyjna	teren zabudowy zagrodowej, teren	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,		

2. obszary oraz zasady ochrony środowiska;
3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;
7. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP;
8. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP;
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; obszary zdegradowane;
14. granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronne;

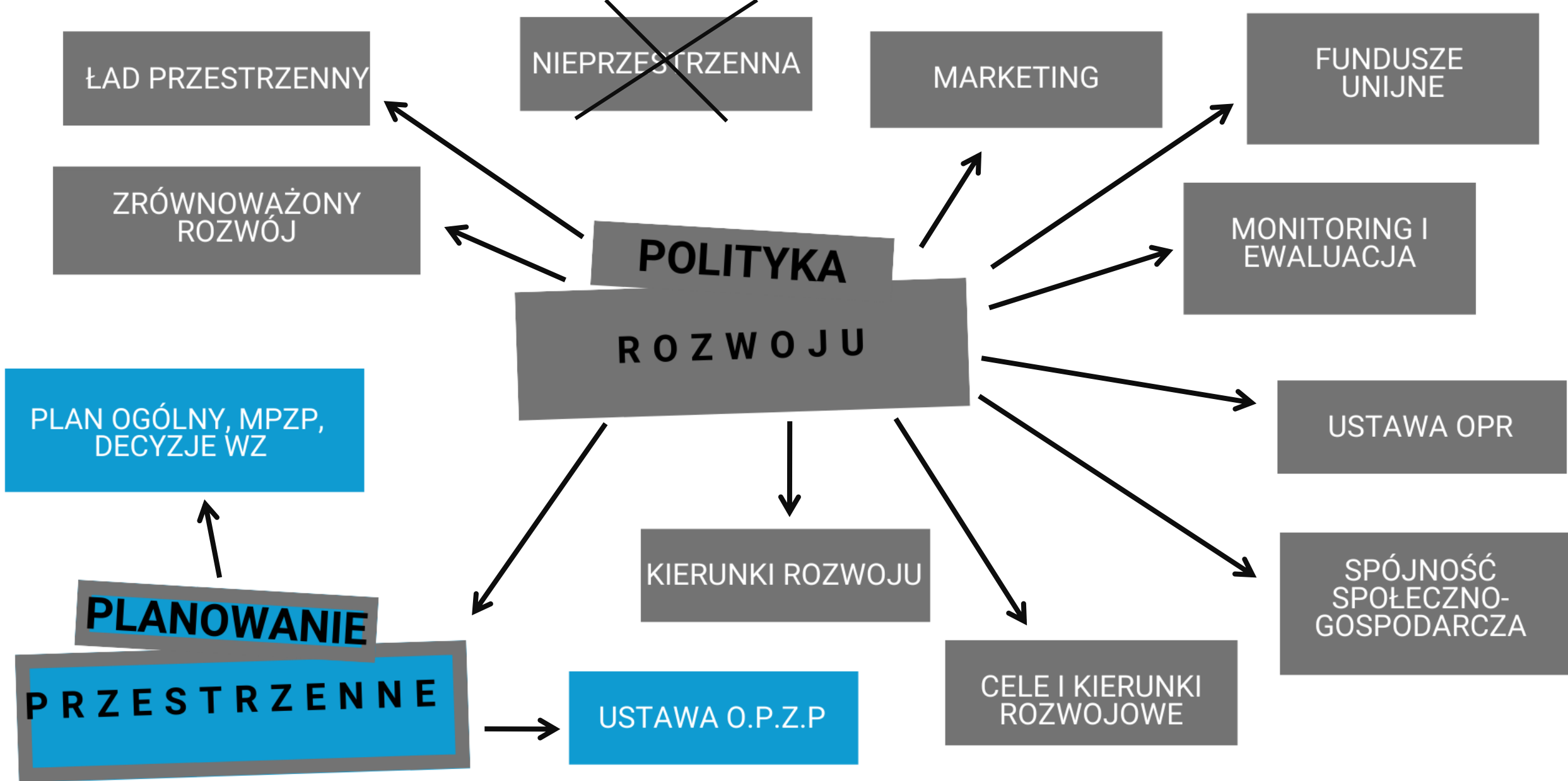
Strategia rozwoju

Plan ogólny

Plan ogólny -  
uzasadnienie

model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, zawiera:

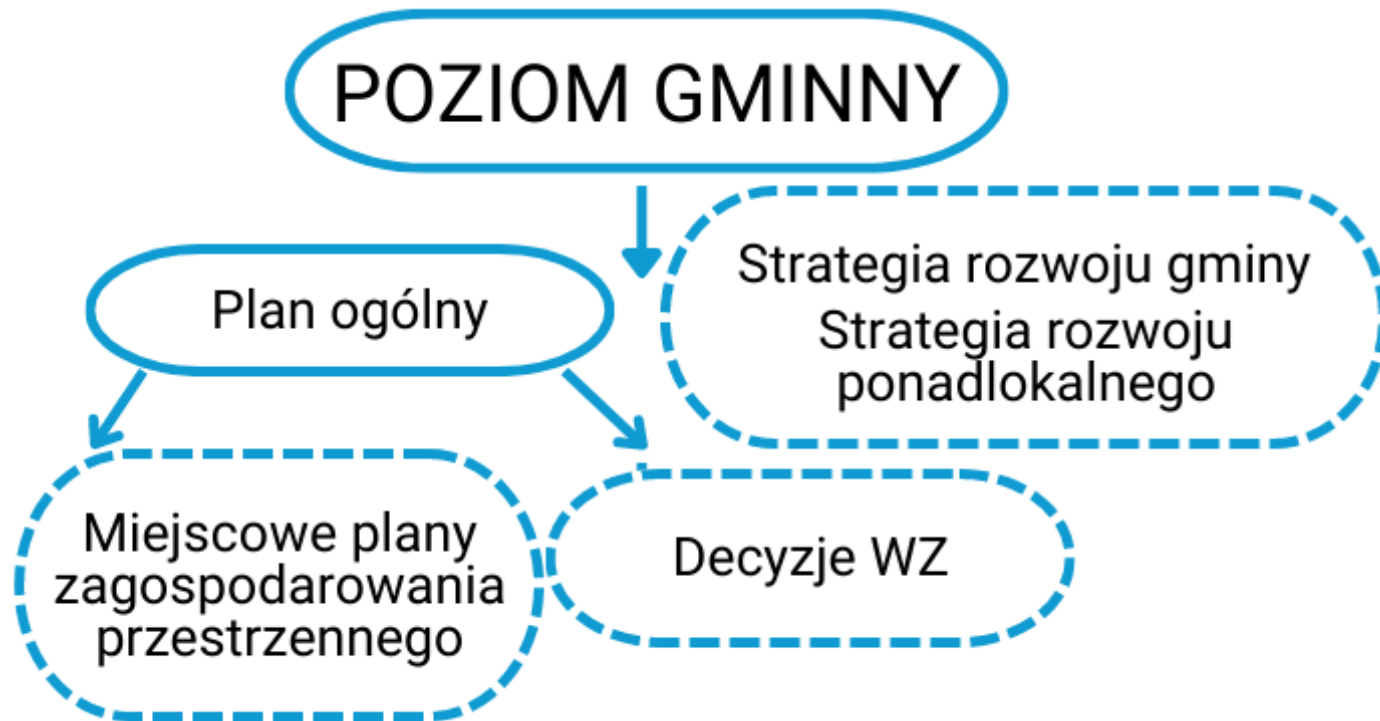
- a) strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,
- b) system powiązań przyrodniczych,
- c) główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych,
- d) główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.



03

PLANOWANIE NA  
POZIOMIE LOKALNYM  
PO REFORMIE





- USTAWA z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,

- USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- USTAWA z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu
- Rozporządzenia wykonawcze

Ustawodawca wskazuje na szereg problemów, które mają być rozwiązane przez zmianę u.o.p.z.p.

- Nadmiarowość procedur,
  - Niewystarczające włączenie społeczne w proces planowania,
  - Długi czas opracowania aktów planistycznych,
  - Niewystarczająca moc Studium uikzp,
  - Zbyt powolna cyfryzacja,
  - Chaos przestrzenny.
- 
- Wprowadzenie uproszczonej procedury w szczególnych przypadkach.
  - Etap przejściowy to 5 różnych procedur sporządzania mpzp.

Ustawodawca wskazuje na szereg problemów, które mają być rozwiązane przez zmianę u.o.p.z.p.

- Nadmiarowość procedur,
  - Niewystarczające włączenie społeczne w proces planowania,
  - Długi czas opracowania aktów planistycznych,
  - Niewystarczająca moc Studium uikzp,
  - Zbyt powolna cyfryzacja,
  - Chaos przestrzenny.
- Ustawodawca wskazuje, że w procedurze uproszczonej może ona trwać 6 miesięcy.

Ustawodawca wskazuje na szereg problemów, które mają być rozwiązane przez zmianę u.o.p.z.p.

- Nadmiarowość procedur,
- Niewystarczające włączenie społeczne w proces planowania,
- Długi czas opracowania aktów planistycznych,
- Niewystarczająca moc Studium uikzp,
- Zbyt powolna cyfryzacja,
- Chaos przestrzenny.

## **PLAN OGÓLNY**

- akt prawa miejscowego - dokument o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiających standaryzację dokumentów;

## **STUDIUM**

- niewystarczająca rola, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji WZ;  
- jest barierą w drodze do cyfryzacji aktów planistycznych;

Ustawodawca wskazuje na szereg problemów, które mają być rozwiązane przez zmianę u.o.p.z.p.

- Nadmiarowość procedur,
- Niewystarczające włączenie społeczne w proces planowania,
- Długi czas opracowania aktów planistycznych,
- Niewystarczająca moc Studium uikzp,
- Zbyt powolna cyfryzacja,
- Chaos przestrzenny.

- Brak rozróżnienia wskaźników i parametrów dla miast/obszarów wiejskich/strefy podmiejskiej.
- Sztywna metodologia wyznaczania obszarów zabudowy, bazująca na prognozach demograficznych.

# PODSUMOWANIE

- Marginalizacja polityki przestrzennej.
- Niedookreślony zakres modelu funkcjonalno-przestrzennego.
- Brak instrumentów do kontrolowania procesu rozlewania się miast.
- Mnogość aktów prawnych, skomplikowane procedury planistyczne.
- Brak zauważalnych zmian w zakresie realizacji ustaleń aktów planistycznych.
- Problem związany z kosztowną odwracalnością decyzji planistycznych.
- Unarzędziowienie, ujednoczenie, cyfryzacja.
- Zwiększenie transparentności.
- Wymóg ewaluacji ex-post.
- Zwiększenie interdyscyplinarności zespołów projektowych.

[WWW.TUP.ORG.PL](http://WWW.TUP.ORG.PL)

**DZIEKUJĘ ZA  
UWAGĘ!**