



Strategia rozwoju i Plan Ogólny miasta Kalisza

Podstawowe informacje

styczeń 2026



Kalisz

Plan prezentacji

1. Jak wziąć udział w konsultacjach społecznych?
2. Jak złożyć wniosek do projektu strategii i/lub projektu planu ogólnego?
3. Jak zapoznać się z projektem strategii i/lub projektem planu?
4. Podstawowe informacje o strategii rozwoju Kalisza:
 - a. Po co aktualizacja strategii rozwoju?
 - b. Co zmieniło się w strategii?
 - c. Jaki wpływ będzie miała aktualizacja strategii na funkcjonowanie miasta?
5. Podstawowe informacje o planie ogólnym dla Kalisza:
 - a. Jak powstawał plan ogólny dla Kalisza?
 - b. Czym jest plan ogólny?
 - c. Jakie są elementy planu ogólnego?
 - d. Jak czytać plan ogólny?
 - e. Jakie będą kolejne kroki w pracy nad planem ogólnym?
 - f. Często zadawane pytania
 - g. Podstawa prawna

1. Jak wziąć udział w konsultacjach społecznych?

Konsultacje trwają od 23 stycznia do 26 lutego 2026 roku.

W konsultacjach społecznych projektu planu ogólnego Kalisza możesz uczestniczyć na kilka sposobów:

1. Możesz złożyć wniosek do projektu planu i/lub do projektu strategii.
2. Możesz wziąć udział w spotkaniu otwartym, które odbędzie się **12 lutego 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza przy Głównym Rynku 20 (sala nr 38) od godz.16:00 do godz.18:00**. Spotkanie będzie też transmitowane online. Link do transmisji będzie zamieszczony na stronie konsultacji [\(link\)](#).
3. Spotykając się stacjonarnie z projektantem planu w dniu **12 lutego w godz. 18:00-20:00 w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza przy Głównym Rynku 20 (sala nr 36)** – dotyczy tylko planu ogólnego.
4. Spotykając się online z projektantem planu w dniu **17 lutego w godz. 16:00-18:00** lub **23 lutego w godz. 16:00-18:00** – dotyczy tylko planu ogólnego.

Uwaga! Na spotkania online z projektantem obowiązują zapisy pod adresem **konsultacje@um.kalisz.pl**. O udziale w spotkaniu decyduje kolejność zgłoszeń.

Konsultacje projektu planu ogólnego są prowadzone równolegle z konsultacjami strategii rozwoju Kalisza.

2. Jak złożyć wniosek do projektu strategii i/lub projektu planu ogólnego?

Złożyć wniosek do projektu planu możesz na kilka sposobów:

1. Skorzystaj z gotowego formularza do składania wniosków zamieszczonego na **stronie internetowej konsultacji** ([link](#)).
2. Wypełnij wniosek na komputerze lub wydrukuj i uzupełnij ręcznie.
3. Przynieś **osobiście** lub wyślij **pocztą tradycyjną** (na adres: 62-800 Kalisz, Główny Rynek 2), **elektroniczną** (konsultacje@um.kalisz.pl) lub na adres do **E-doręczeń**: AE:PL-93965-31079-RIEEI-28.

Uzupełniając wniosek do projektu planu ogólnego pamiętaj, aby podać wszystkie dane, a w szczególności lokalizację terenu, dla którego składasz wniosek (**numer działki i obręb** lub nr budynku i ulicę).

Jeśli nie jesteś pewien jak wypełnić wniosek do projektu planu ogólnego możesz skorzystać ze wskazówek oraz wzoru wypełnienia wniosku zamieszczonych na **stronie rządowej** ([link](#)).

Wniosek możesz złożyć w terminie od 23 stycznia do 26 lutego 2026 roku. Wnioski złożone poza tym terminem nie będą rozpatrywane.

3. Jak zapoznać się z projektem strategii i/lub projektem planu?

Projekt strategii wraz z diagnozą oraz prognozą oddziaływania na środowisko dostępne są na stronie internetowej **konsultacji społecznych** ([link](#)). Ze strategią w wersji papierowej można się również zapoznać pod adresem: ul. Kościuszki 1a pokój 318

Projekt planu ogólnego będzie dostępny na stronie **konsultacji społecznych** ([link](#)). Znajdziesz tam projekt planu oraz Uzasadnienie wraz z załącznikami, a także prognozę oddziaływania na środowisko. Wersja papierowa jest dostępna pod adresem: Główny Rynek 20 pokój nr 40.

Projekt planu to dokument, który jest dokumentem cyfrowym, dlatego jego przeglądanie wymaga użycia specjalnego oprogramowania (np. QGIS) lub skorzystania z przeglądarki online dostępnej na **stronie rządowej** ([link](#)).

Z projektem planu możesz się też zapoznać przeglądając załączniki do **Uzasadnienia**. Zamieściliśmy tam rysunek stref planistycznych (załącznik 1) oraz Charakterystykę stref planistycznych. Na rysunku znajdziesz informację o rozmieszczeniu stref na terenie miasta, a w charakterystyce informację o przeznaczeniach i parametrach urbanistycznych przypisanych do danej strefy w podziale na osiedla Kalisza.

4. Strategia rozwoju dla Miasta Kalisza – podstawowe informacje

Na kolejnych slajdach dowiesz się dlaczego strategia została zaktualizowana, co zawiera nowy dokument oraz jakie mogą być następstwa wprowadzonych zmian.

W celu pełnego zapoznania się ze strategią zajrzyj do jej projektu dostępnego na stronie konsultacji społecznych [\(link\)](#). Jeśli chcesz złożyć uwagi do projektu strategii weź udział w konsultacjach społecznych.

a. Po co aktualizacja strategii rozwoju?

Obowiązująca Strategia Rozwoju Kalisza do 2030 roku z perspektywą do 2035 roku” została przyjęta w październiku 2022 roku. Jej cele strategiczne oraz określone w niej działania pozostają wciąż aktualne i nie podlegają aktualizacji.

W 2023 roku została zmieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektóre inne ustawy. Zmiany wprowadzone w ustawach, to:

- Nałożenie obowiązku posiadania strategii rozwoju przez gminę.
- Ustalenie, że Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (czyli najważniejszy dokument określający politykę przestrzenną gminy) będą obowiązywały do 30 czerwca 2026 roku.
- Wprowadzenie obowiązku opracowania nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, który częściowo zastąpi Studium.
- Przeniesienie polityki przestrzennej gminy (uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego) z dotychczasowego Studium do strategii rozwoju.
- Określenie elementów polityki przestrzennej gminy, które powinny być opisane w strategii rozwoju.

Ze względu na zmiany ustawowe zdecydowaliśmy się zaktualizować strategię, tak, aby jej zapisy były dostosowane do nowych wymogów prawnych.

a. Po co aktualizacja strategii rozwoju?

Konieczność posiadania strategii rozwoju oraz opracowania planu ogólnego (POG) jest konsekwencją ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Zgodnie z ustawą samorządy na uchwalenie POG mają czas **do 30 czerwca 2026 roku**.

Rolę studium przejmą **strategia i plan ogólny**, które powinny być ze sobą ściśle powiązane.



a. Po co aktualizacja strategii rozwoju?

Aktualizacja strategii rozwoju pozwala zachować spójności planu ogólnego oraz strategii rozwoju, a także zapewnia ciągłości polityki przestrzennej Kalisza, która dotychczas była wyrażana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny musi uwzględniać zapisy nowych strategii, czyli takich, do których opracowania przystąpiono po zmianach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023. Wszystkie gminy w Polsce powinny posiadać takie strategie od 1 lipca 2026 roku. Dlatego równolegle do rozpoczęcie prac nad planem ogólnym przystąpiliśmy do aktualizacji strategii w zakresie zgodności z nowymi wymaganiami prawnymi, tj. zapisów dotyczących polityki przestrzennej gminy.

b. Co zmieniło się w strategii?

1. Wstęp – opisaliśmy dlaczego aktualizujemy strategię i jak przebiegał proces aktualizacji.

2. Kalisz „dziś” – określiliśmy zgodność strategii rozwoju Kalisza z dokumentami wyższego rzędu, które zostały uchwalone już po uchwaleniu strategii w 2022 roku.

6.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy – dotychczasowy model dostosowaliśmy do nowych uwarunkowań prawnych, w szczególności zwiększyliśmy jego szczegółowość tak, aby był spójny z planem ogólnym gminy.

6.2. Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie – zakres dostosowaliśmy do wymagań ustawowych oraz rozwinęliśmy zapisy tak, aby w pełni wyrażały zasady realizacji polityki przestrzennej gminy, które dotychczas znajdowały się w Studium.

6.3. Obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa oraz obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy – uwzględniliśmy obszary strategicznej interwencji określone w dokumentach wyższego rzędu oraz na terenie miasta.

Zaktualizowaliśmy także **Diagnozę strategiczną Miasta Kalisza**, a także opracowaliśmy **Prognozę oddziaływania na środowisko** Aktualizacji Strategii rozwoju Kalisza do 2030 roku z perspektywą do 2035 roku.

c. Jaki wpływ będzie miała aktualizacja strategii na funkcjonowanie miasta?

Cele i działania określone w strategii wraz z ich finansowaniem pozostają bez zmian. Do tej pory zrealizowaliśmy jedynie część wypracowanych w 2022 roku wspólnie z mieszkańcami działań, a lista pozostałych do wykonania wciąż pozostaje aktualna.

Zapisy modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie będą wiążące dla projektu planu ogólnego. Oznacza to, że zapisy modelu dotyczące ochrony terenów przyrodniczych, sposobu zagospodarowania danego terenu lub granic możliwości lokalizacji zabudowy będą wiążące dla projektu planu.

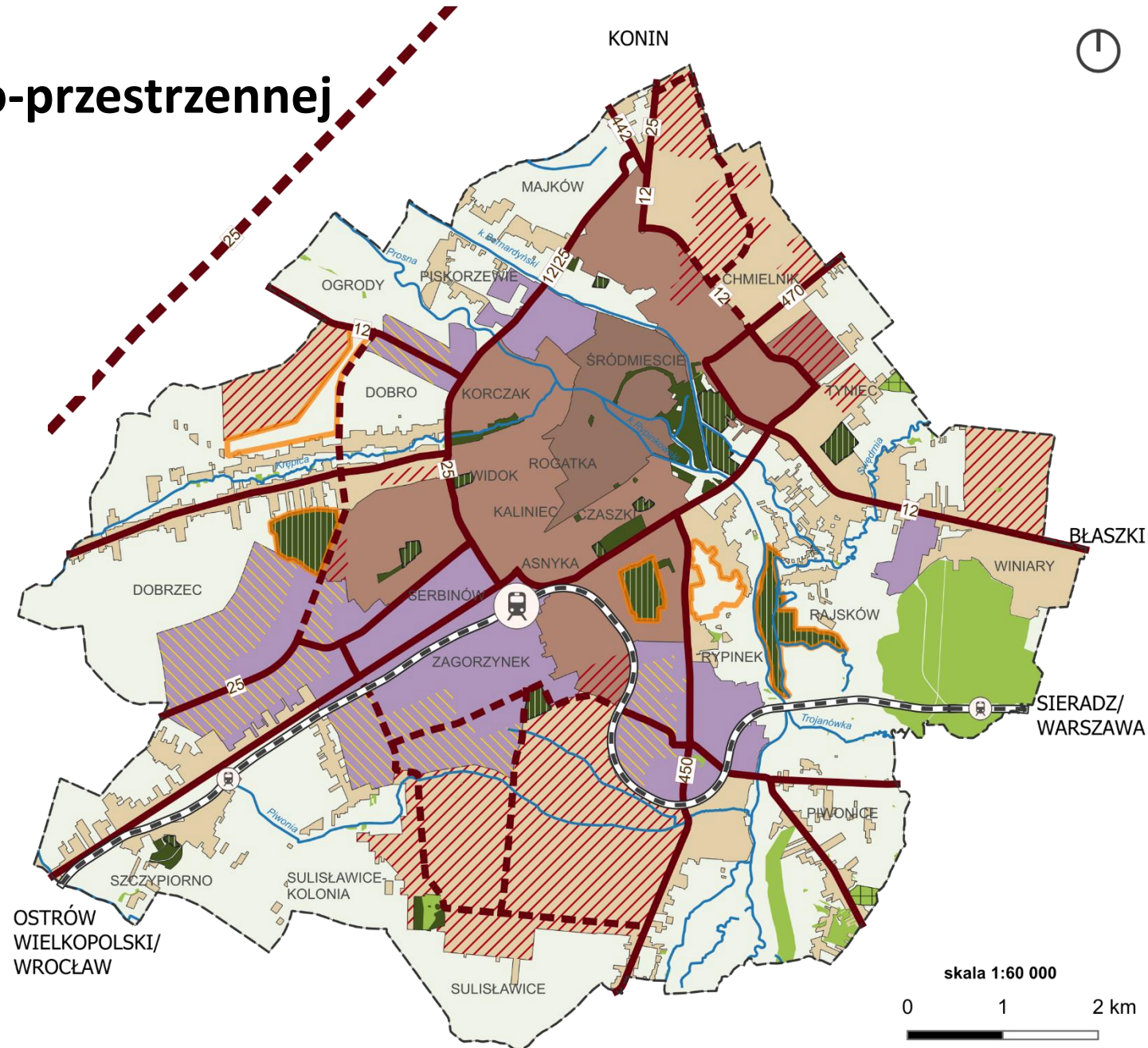
Uwaga! Ustalenia strategii są konkretne, ale ich szczegółowość jest dostosowana do charakteru dokumentu. Dopiero w projekcie planu ogólnego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będą szczegółowo i jednoznacznie określone ustalenia dotyczące możliwego zagospodarowania danego terenu.

c. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

Tak wygląda rysunek modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Kalisza.

Rysunek ogólny przedstawia zbiorczo wizję rozwoju przestrzennego Kalisza. W dokumencie strategii znajdziesz rysunki wraz z opisami odnoszące się do konkretnych obszarów: transportu, ochrony środowiska, infrastruktury społecznej oraz infrastruktury technicznej.

To, jak wizja rozwoju przestrzennego Kalisza będzie realizowana, opisane jest w **Ustaleniach i rekomendacjach** strategii.

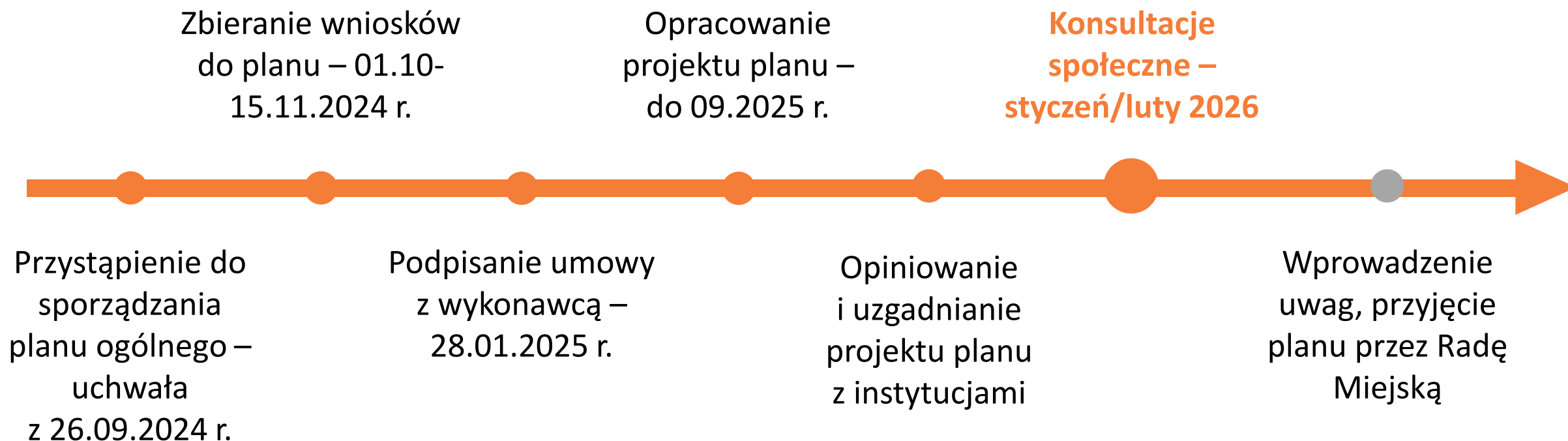


5. Plan ogólny dla Miasta Kalisza – podstawowe informacje

Na kolejnych slajdach dowiesz się dlaczego Kalisz opracował projekt planu ogólnego i jaka będzie rola dokumentu oraz jak przebiegał proces opracowania projektu planu. Dowiesz się także co składa się na projekt planu i jakie będą następstwa jego uchwalenia.

W celu pełnego zapoznania się z planem ogólnym zajrzyj do jego projektu dostępnego na stronie konsultacji społecznych [\(link\)](#). Jeśli chcesz złożyć uwagi do projektu planu ogólnego weź udział w konsultacjach społecznych.

a. Jak powstawał plan ogólny dla Kalisza?



a. Jak powstawał plan ogólny dla Kalisza?

Sposób opracowania projektu planu ogólnego oraz jego poszczególne etapy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowując projekt planu Prezydent Miasta był zobowiązany do uwzględnienia **wielu uwarunkowań**, które wpłynęły na wyznaczenie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej. Były to m.in. tereny chronione przyrodniczo, tereny zagrożone powodzią, tereny infrastruktury technicznej oraz transportowej, a także zabytki. Zgodnie z ustawą właściwe instytucje i organy w kolejnym kroku **uzgadniały lub opiniowały** projekt planu w celu sprawdzenia, czy poprawnie uwzględniono uwarunkowania.

Jednym z pierwszych kroków było także **zbieranie wniosków do projektu planu**. Łącznie w terminie wpłynęło **155 wniosków**. Wnioski zostały przeanalizowane oraz, tam, gdzie było to możliwe, uwzględnione. Sposób rozpatrzenia wniosków zawarto w wykazie, który jest dostępny na **stronie internetowej** konsultacji ([link do wykazu](#) oraz [link do wniosków](#)).

b. Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.

Będzie wpływał na plany miejscowe – nowe i zmieniane plany będą musiały być z nim zgodne. Decyzje o warunkach zabudowy, dla których wnioski złożono po uchwaleniu planu ogólnego będą musiały być z nim zgodne, a decyzje na nową zabudowę będą wydawane jedynie w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Uwaga! Prawomocne decyzje o warunkach zabudowy wydane przed uchwaleniem planu ogólnego zachowują moc niezależnie od zapisów planu ogólnego do czasu uchwalenia na danym terenie miejscowego planu.



c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Wraz z pojawieniem się planu ogólnego pojawiły się też nowe pojęcia, bez których zrozumienie planu ogólnego nie będzie możliwe.

Plan ogólny to rysunek **stref planistycznych** wraz z **parametrami urbanistycznymi**, obejmujący całe miasto. Każda strefa planistyczna posiada **profil podstawowy** oraz może posiadać **profil dodatkowy**. Rysunek planu zawiera także **obszar uzupełnienia zabudowy** oraz **obszar zabudowy śródmiejskiej**. Elementem planu ogólnego jest **uzasadnienie**, czyli tekstowo i graficznie przedstawione uwarunkowania, które wpłynęły na projekt planu ogólnego. W uzasadnieniu znajduje się także opis sposobu wyznaczania stref planistycznych, obliczenia **zapotrzebowania na nową zabudowę** oraz obliczenia **chłonności terenów niezabudowanych**.

Na kolejnych slajdach tłumaczymy te pojęcia.

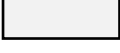
c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Strefa planistyczna

Strefa planistyczna to zbiór przeznaczeń terenu i parametrów urbanistycznych, które są przypisane do danej strefy.

Strefa informuje o przeznaczeniach terenu dopuszczonych w jej obrębie, ale nie przesądza o tym czy, jakie i gdzie przeznaczenie terenu zostanie zlokalizowane.

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego określa 13 stref planistycznych. Gmina nie może ustalić innych stref niż te wskazane w rozporządzeniu.

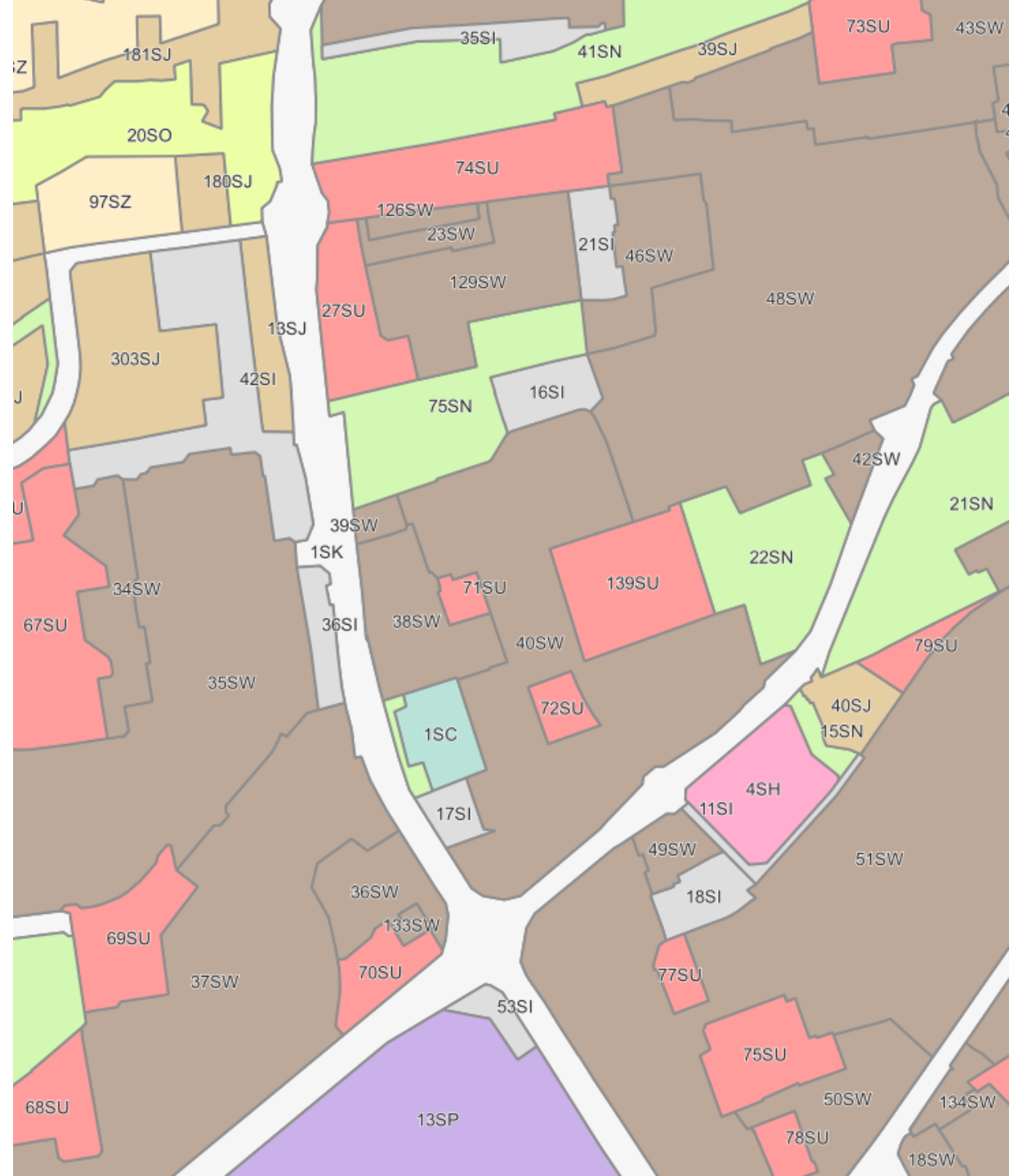
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	strefa usługowa
	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	strefa gospodarcza
	strefa produkcji rolniczej
	strefa infrastrukturalna
	strefa zieleni i rekreacji
	strefa cmentarzy
	strefa górnictwa
	strefa otwarta
	strefa komunikacyjna

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Strefa planistyczna

Tak wygląda fragment planu ogólnego. Na rysunku widoczne są granice i kolory stref planistycznych oraz ich symbole.

Strefy nie mogą na siebie nachodzić, co oznacza, że nie ma możliwości przypisania tego samego terenu do więcej niż jednej strefy planistycznej. Oznacza to, że np. nie ma możliwości na zlokalizowanie w jednej strefie planistycznej terenu mieszkaniowego i tereny produkcji.



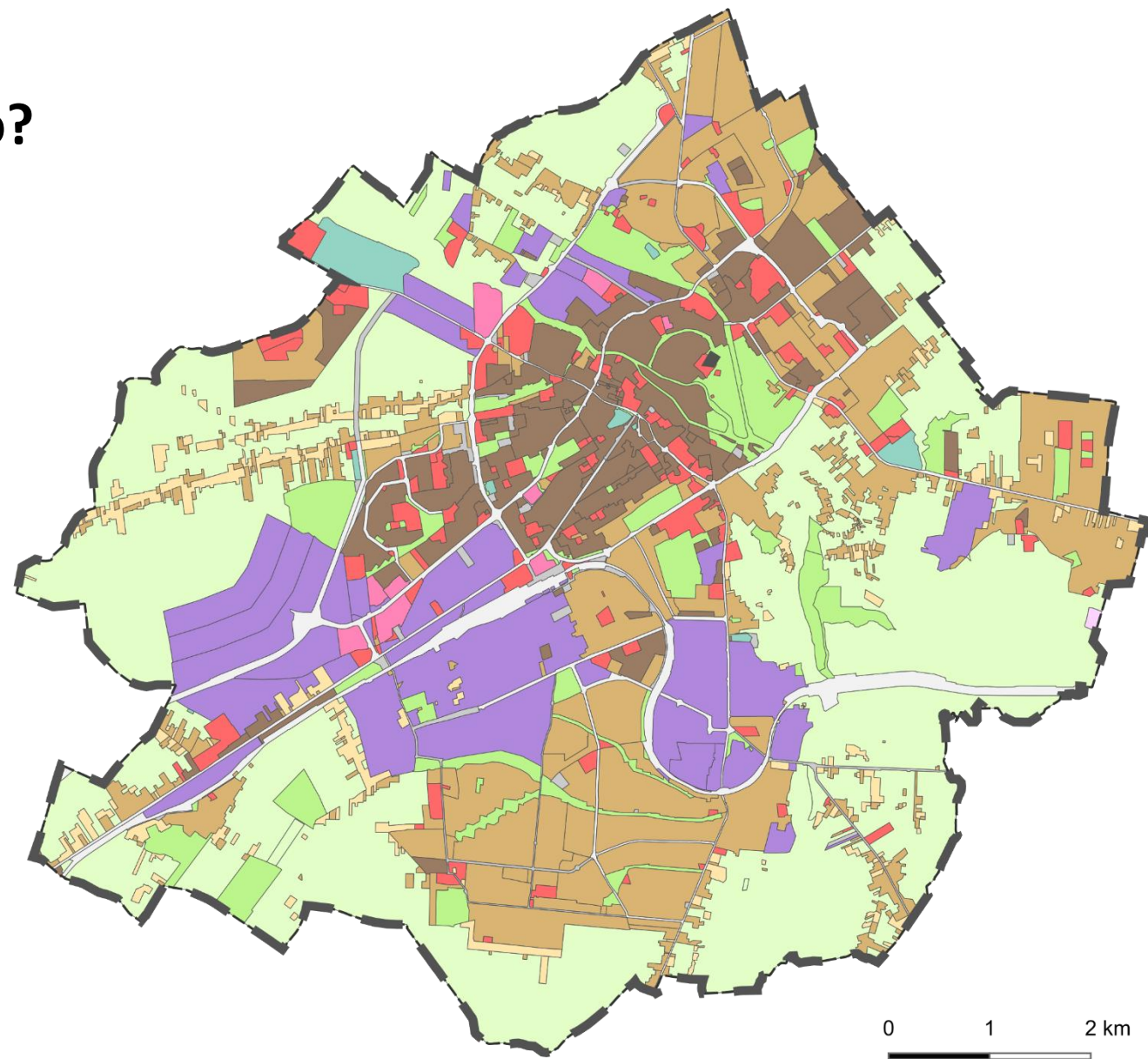
c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Strefa planistyczna

A tak wygląda projekt planu ogólnego dla całego Kalisza.

Miasto zostało podzielone na **1048 stref planistycznych**. Aby dowiedzieć się co brano pod uwagę wyznaczając strefy i jakie przyjmowano zasady zapoznaj się z **Uzasadnieniem** do projektu planu, w szczególności częścią II Ustalenia.

Żeby dowiedzieć się jakie parametry przypisano poszczególnym strefom planistycznym wróć do punktu 3 prezentacji.



Oznaczenia graficzne

Obszar objęty planem ogólnym
Granica miasta

Strefy planistyczne
SW
SJ

SZ SH SI SC SO
SU SP SN SG SK

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Profil podstawowy oraz profil dodatkowy

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu każda strefa ma swój profil podstawowy i dodatkowy, czyli zbiór przeznaczeń terenu, jakie mogą być dopuszczone do lokalizacji w obrębie danej strefy. Profil podstawowy nie może być zmieniany. Profil dodatkowy jest opcjonalny ale gmina przeznaczenia w profilu dodatkowym może wybierać tylko spośród wskazanych w rozporządzeniu.

	Nazwa strefy	Obowiązkowe przeznaczenia profilu podstawowego	Przeznaczenia profilu dodatkowego (gmina nie może wskazać więcej i innych przeznaczeń, może wskazać mniej lub wcale)
	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Parametry urbanistyczne

Każda strefa planistyczna może być opisana tzw. parametrami urbanistycznymi, czyli maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, maksymalną nadziemną wysokością zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Parametry będą miały wpływ na wielkość i wysokość zabudowy oraz na powierzchnię działki, jaka może być zabudowana oraz utwardzona.

Wysokość zabudowy jest wiążąca tylko dla decyzji o warunkach zabudowy. Plany miejscowe mogą ustalać wysokość zabudowy niezależnie od planu ogólnego.

Uwaga! Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, poza szczególnymi wyjątkami, nie może być niższy niż wynika to załącznika nr 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu określenie parametrów urbanistycznych jest obligatoryjne tylko dla części stref planistycznych. W przypadku pozostałych stref ich określenie jest opcjonalne.

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
strefa usługowa
strefa handlu wielkopowierzchniowego
strefa gospodarcza
strefa produkcji rolniczej

Określa się:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (IZ)
- maksymalną wysokość zabudowy (H)
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (PZ)
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

strefa infrastrukturalna
strefa zieleni i rekreacji
strefa cmentarzy

Określa się:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

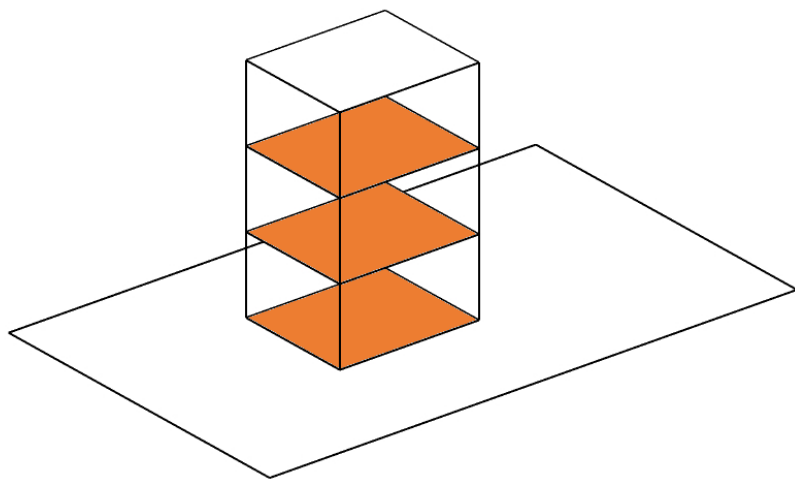
Dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (IZ)
- maksymalnej wysokości zabudowy (H)
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (PZ)

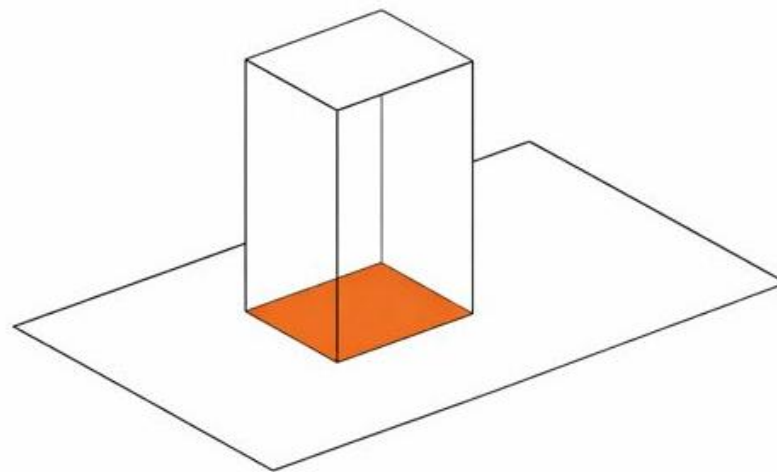
strefa górnictwa
strefa otwarta
strefa komunikacyjna

Dopuszcza się określenie:

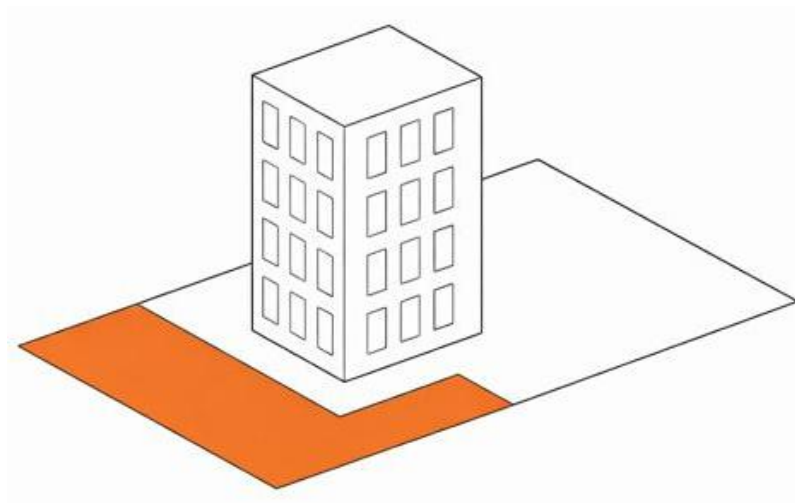
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (IZ)
- maksymalnej wysokości zabudowy (H)
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (PZ)
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC)



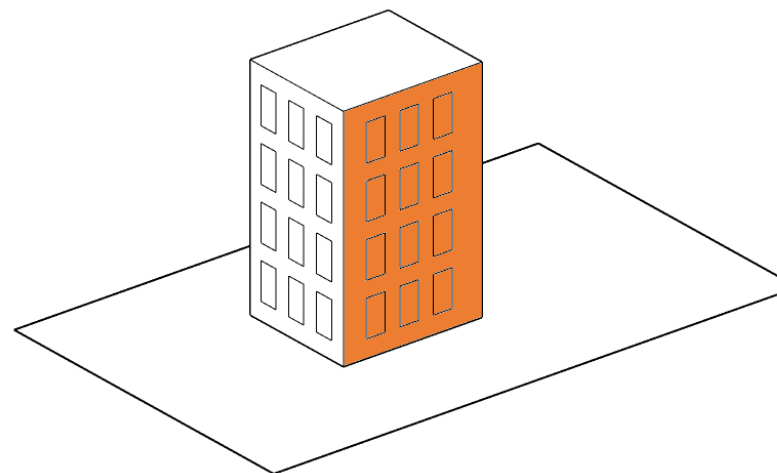
Intensywność zabudowy



Powierzchnia zabudowy



**Powierzchnia
biologicznie czynna**



Wysokość zabudowy

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Obszar uzupełnienia zabudowy

Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego będzie możliwe tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy nie jest obowiązkowym elementem planu. Wyznacza się go według wzoru podanego w rozporządzeniu. Gmina może ten obszar powiększyć, ale tylko częściowo i zgodnie z wymogami rozporządzenia.



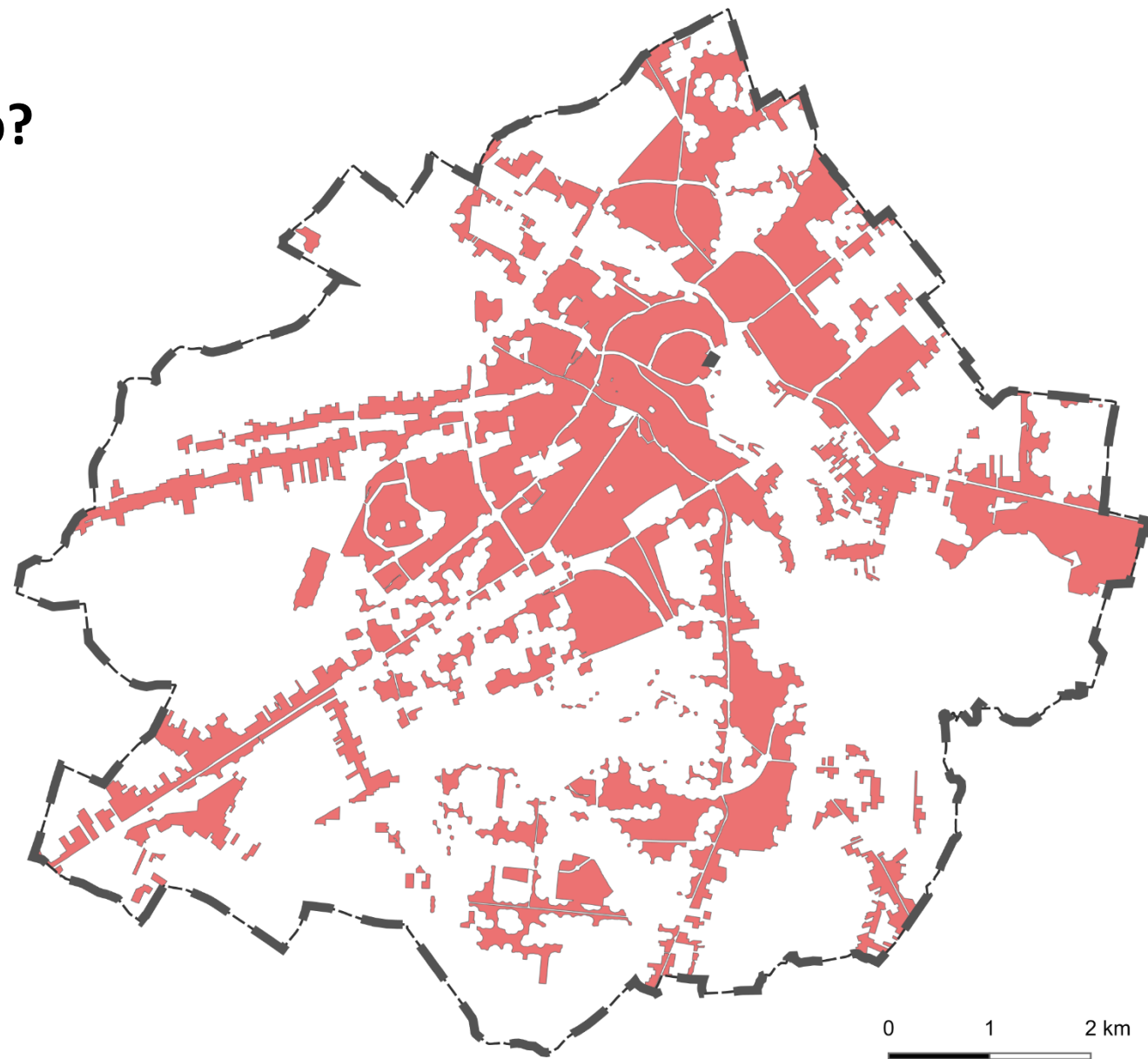
Obszar uzupełnienia zabudowy na rysunku planu oznaczony jest pionowym szrafem.

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Obszar uzupełnienia zabudowy

Na terenie Kalisza obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono dla budynków istniejących, które zgodnie z wzorem z rozporządzenia są uwzględniane przy wyznaczeniu tego obszaru.

Obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje również większość stref, w których profil podstawowy zawiera tereny zabudowy mieszkaniowej.



Oznaczenia graficzne

-  Obszar objęty planem ogólnym
-  Granica miasta
-  Obszar uzupełnienia zabudowy

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

To od władz miasta zależy czy i w jaki sposób wyznaczą obszar zabudowy śródmiejskiej. Zazwyczaj jednak obejmuje on zwartą zabudowę historyczną miasta i tereny w jej otoczeniu o podobnym charakterze.

W Kaliszu obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono dla historycznego centrum miasta i jego najbliższego sąsiedztwa.



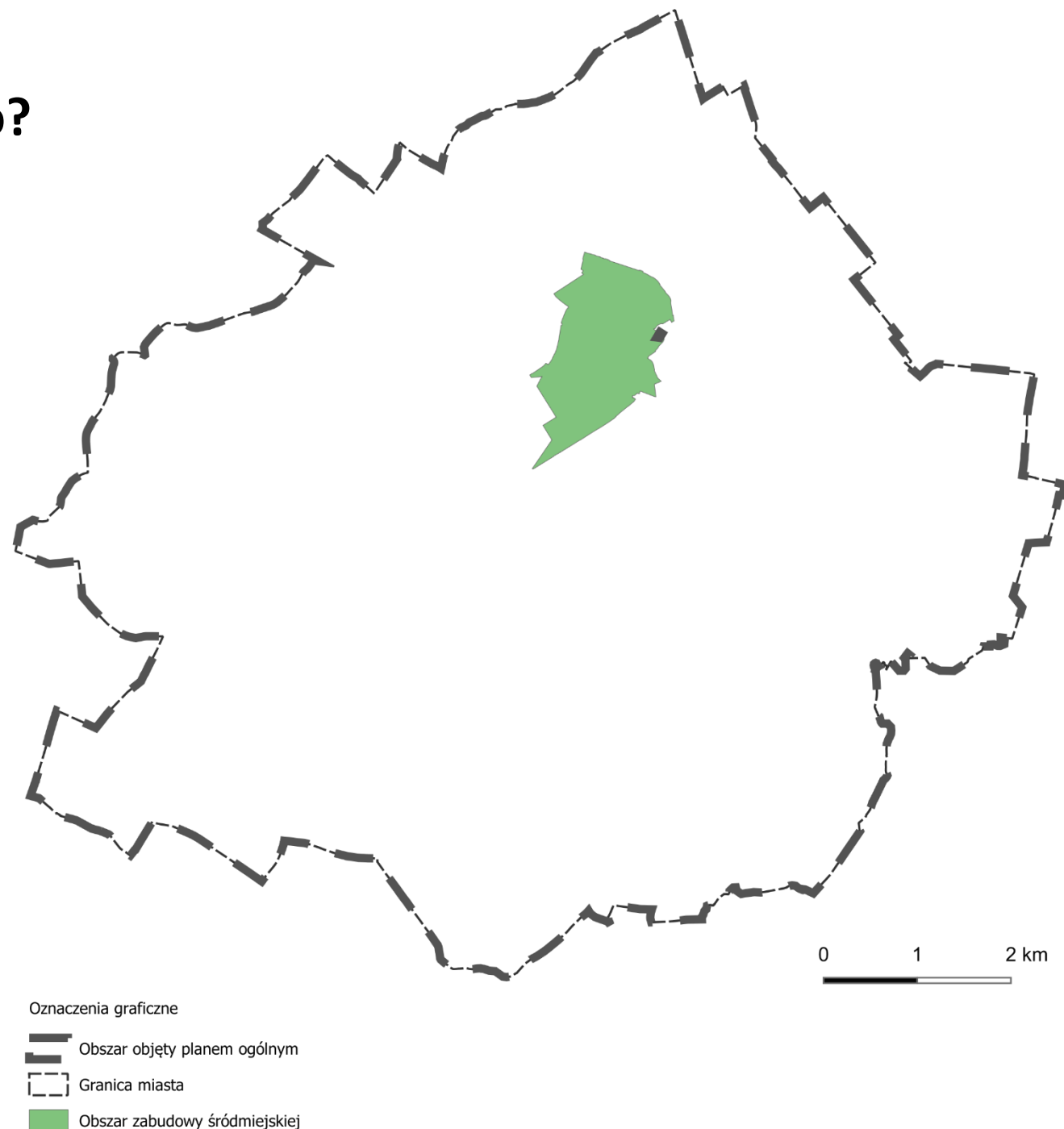
Obszar zabudowy śródmiejskiej oznaczony jest na planie poziomym szrafem.

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Tak wygląda obszar zabudowy śródmiejskiej na rysunku planu ogólnego.

W obszarze zabudowy śródmiejskiej dla nowej zabudowy obowiązują mniejsze wymagania w zakresie nasłonecznienia mieszkań (§60 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność terenów niezabudowanych

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP) to jeden z najważniejszych elementów planu ogólnego. ZAP mówi o tym dla ilu nowych mieszkańców można wyznaczyć w gminie tereny zabudowy mieszkaniowej. Wzór na obliczanie ZAP podany jest w rozporządzeniu. Uwzględnia on średnią powierzchnię mieszkania na jednego mieszkańca oraz prognozowaną liczbę mieszkańców w perspektywie 20 lat.

W Kaliszu ZAP wynosi 12 918 osób.

Chłonność mówi o tym jaką powierzchnię łącznie nowych mieszkań można zrealizować w wyznaczonych w planie ogólnym strefach planistycznych.

W Kaliszu chłonność terenów niezabudowanych wynosi 38 489 osób (297,9% ZAP).

Uwaga! Zgodnie z art. 13s ustawy o planowaniu chłonność terenów przewyższająca 130% ZAP istotnie ogranicza możliwość wyznaczania nowych terenów, na których mogłaby być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa.

c. Jakie są elementy planu ogólnego?

Uzasadnienie

Uzasadnienie do planu ogólnego zawiera opisowe oraz graficzne przedstawienie uwarunkowań wyznaczania stref planistycznych oraz sposobu ich uwzględnienia np. lokalizację i granice terenów leśnych lub obszarów ochronnych ujęć wody.

W uzasadnieniu znajdują się obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych oraz opis przyczyn wyznaczenia stref planistycznych wraz z parametrami urbanistycznymi. W uzasadnieniu również znajduje się opis dla wyznaczonego w planie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Załącznikami do uzasadnienia są plansze z rysunkami uwarunkowań i projektem planu ogólnego, a także tabelaryczny wykaz stref planistycznych wraz z ich opisem.

Uzasadnienie wraz z załącznikami dostępne jest na stronie internetowej konsultacji [\(link\)](#).

d. Często zadawane pytania

Co zmieni się po uchwaleniu planu ogólnego?

Plan ogólny wprowadza wiele zmian, ale nie wszystkie z nich będą następowały od razu. Najważniejsze następstwa przyjęcia planu ogólnego, to:

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed przyjęciem planu ogólnego pozostają ważne, nawet jeśli ich ustalenia są rozbieżne z planem ogólnym. Nowe lub zmieniane plany miejscowe będą musiały być zgodne z planem ogólnym.
2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przed uchwaleniem planu ogólnego będą pozostawały w mocy do momentu przyjęcia na ich obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w oparciu o wnioski złożone po uchwaleniu projektu planu ogólnego będą musiały być z nim zgodne i zlokalizowane w obszarze uzupełnienia zabudowy, a ważność decyzji wydanych od 1 stycznia 2026 roku będzie wynosiła 5 lat. Wyjątek stanowią decyzje, dla których wnioski złożono przed 16 października 2025 roku – one również będą wydane jako bezterminowe.

d. Często zadawane pytania

Co się stało z wnioskami złożonymi do planu ogólnego w październiku/listopadzie 2024 roku?

Wnioski zostały zebrane w formie wykazu wniosków. Wykaz zawiera informację czy wniosek został uwzględniony oraz w jaki sposób. Projekt planu ogólnego został opracowany z ich uwzględnieniem. Wykaz jest dostępny na stronie konsultacji społecznych ([link](#)).

Mój wniosek do projektu planu nie został uwzględniony. Co mogę zrobić?

Jeśli wniosek był złożony w terminie (1.10-15.11.2024), zapoznaj się z uzasadnieniem do rozpatrzenia wniosku dostępnym w wykazie wniosków ([link](#)). Jeśli odpowiedź zawarta w wykazie wniosków nie będzie dla Ciebie wystarczająca lub będziesz chciał/chciała złożyć uwagi do projektu planu, jest taka możliwość w trakcie konsultacji społecznych. Możesz przesłać pismo do projektu planu, przyjść na spotkanie otwarte lub wziąć udział w jednym z dyżurów projektantów, na którym będziesz mógł/mogła omówić swoje uwagi.

d. Często zadawane pytania

Dla mojej działki nie wyznaczono strefy zawierającej zabudowę, pomimo, że posiadam dla niej prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Czy będę mógł zbudować na tej działce dom?

Tak. Jeśli dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy na wniosek złożony przed uchwaleniem planu ogólnego lub przed 30 czerwca 2026 roku, to na tej działce będzie możliwa realizacja zabudowy zgodnie z wydaną decyzją. Decyzja straci ważność, jeśli dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który będzie musiał być zgodny z planem ogólnym i również nie dopuści możliwości zabudowy działki.

Na mojej działce wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a chciałem/am tam prowadzić działalność usługową. Czy będę mógł/a?

Strefa wielofunkcyjna, jak wiele innych stref, zawiera w profilu podstawowym teren usług, co oznacza, że plan ogólny nie zakazuje prowadzenia działalności usługowej. Tego typu ograniczenia mogą pojawić się jednak w decyzji o warunkach zabudowy (jeśli działka znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy) lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który uwzględniając plan ogólny, będzie uszczegóławiał zapisy dot. możliwych przeznaczeń terenu, ich lokalizacji oraz parametrów zabudowy. Zawarte w strefach planistycznych profile funkcjonalne nie dają gwarancji, że na terenie danej strefy będzie możliwość realizacji konkretnej funkcji.

d. Często zadawane pytania

Wnioskowałem/am o minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%, a w projekcie planu ustalono 30%. Dlaczego?

W załączniku nr 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego podano nieprzekraczalne wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Możliwość zmniejszenia tych wskaźników jest dopuszczalna jedynie, gdy na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i określa niższą wartość tego wskaźnika. W innych przypadkach należy przyjmować wartości podane w rozporządzeniu, najczęściej 30%.

Możliwość obniżenia PBC jest dopuszczone prawem na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego także w zabudowie śródmiejskiej oraz dla obiektów zabytkowych, jeśli wynika to z ich ochrony, a także dla działek w pełni zabudowanych.

d. Często zadawane pytania

Czym różni się profil podstawowy i dodatkowy strefy planistycznej?

Profil podstawowy zawiera określone tereny np. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zgodnie z prawem muszą zostać przypisane do danej strefy w planie ogólnym.

Profil dodatkowy zawiera tereny opcjonalne, które miasto może w danej strefie wskazać lub nie. Wskazanie terenu w profilu podstawowym lub dodatkowym nie ma wpływu na to jaki udział danego terenu będzie w obszarze objętym strefą planistyczną i czy będzie w ogóle. Teren wskazany w profilu dodatkowym, np. teren lasu, na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zajmować większość powierzchni strefy, a może nie zostać wyznaczony w ogóle. Ustalenia o szczegółowym rozmieszczeniu terenów o różnych funkcjach będą znajdowały się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczy to tylko działek położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Uwaga! Tereny wskazane w profilach podstawowym oraz dodatkowym nie są równoznaczne z dopuszczeniem konkretnego przeznaczenia terenu w danej strefie planistycznej.

e. Podstawa prawna

Podstawą prawną do sporządzania planu ogólnego jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2025.1153 t.j. z dnia 2025.08.22) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29).

Szczegółowe wytyczne do sporządzania planu ogólnego określają akty wykonawcze do ustawy o planowaniu:

- 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.2023.2758 z dnia 2023.12.22.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U.2024.729 z dnia 2024.05.15)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2020.1916 z dnia 2020.10.30).