

NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

# PLAN OGÓLNY GMINY MICHAŁOWICE

INFORMATOR

# 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

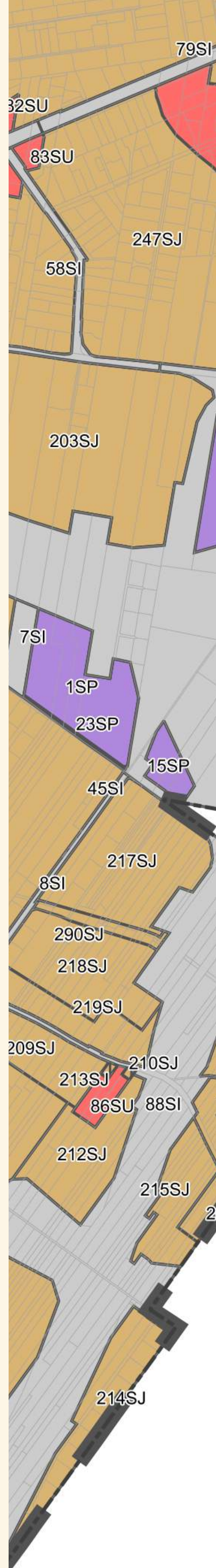
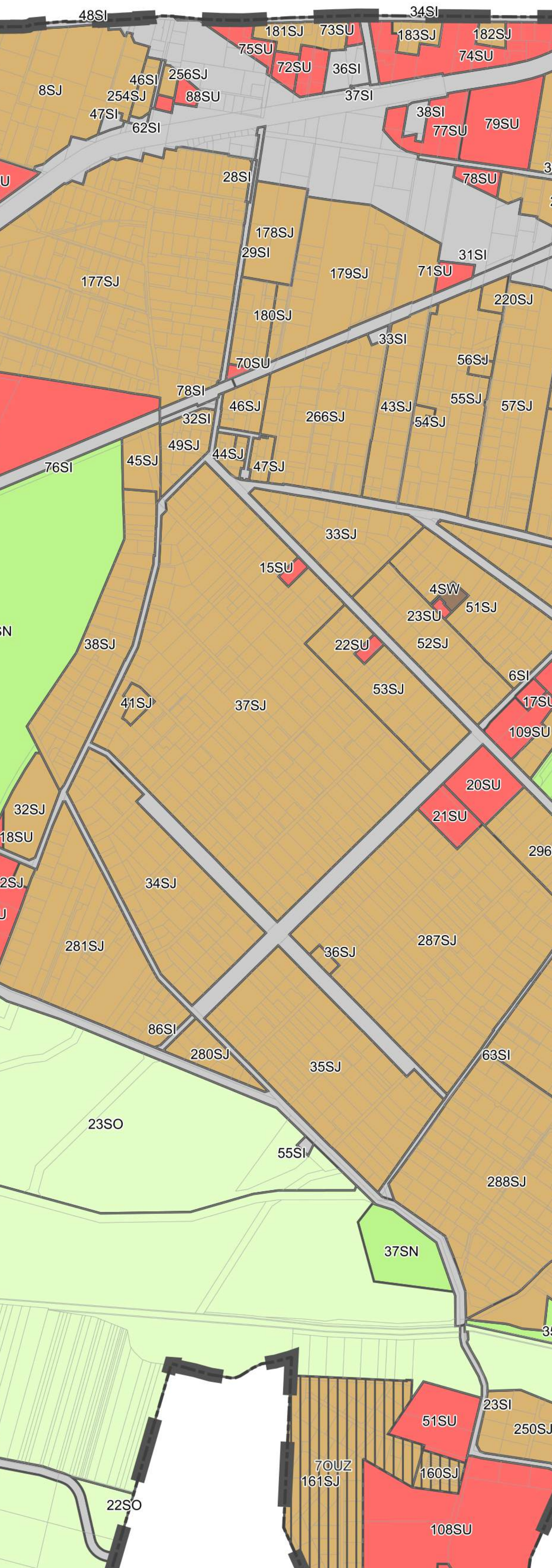
### HARMONOGRAM SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Etapy sporządzania planu ogólnego  
Formy konsultacji społecznych  
Aktualny etap prac nad planem

22

### 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.

---

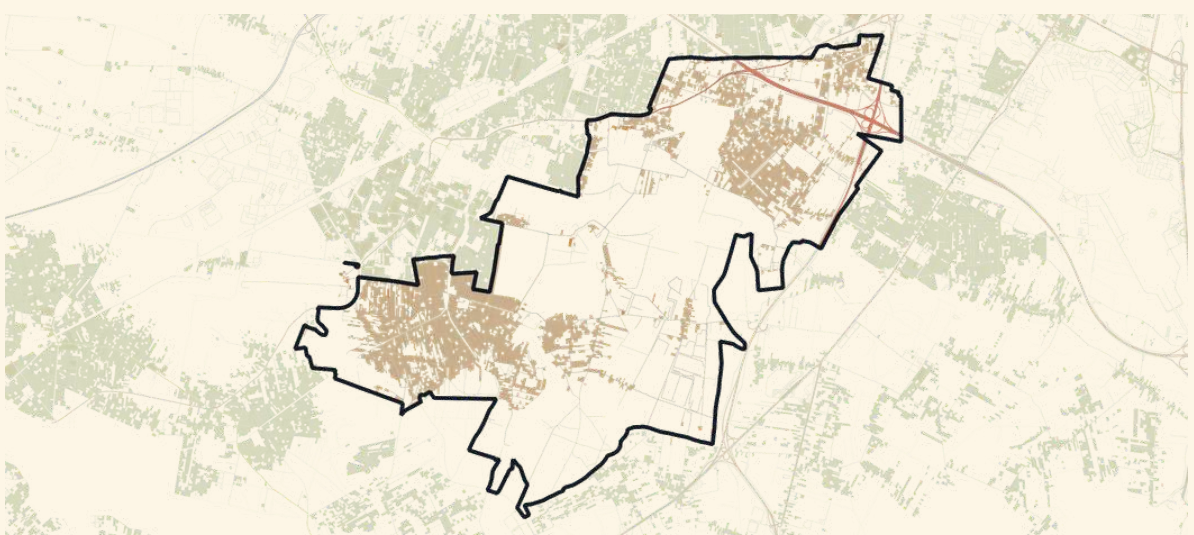


# PLAN OGÓLNY

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 sierpnia 2026 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 sierpnia 2026 r.

od 1 września 2026 r.

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

plan ogólny gminy

miejscowe plany

miejscowe plany

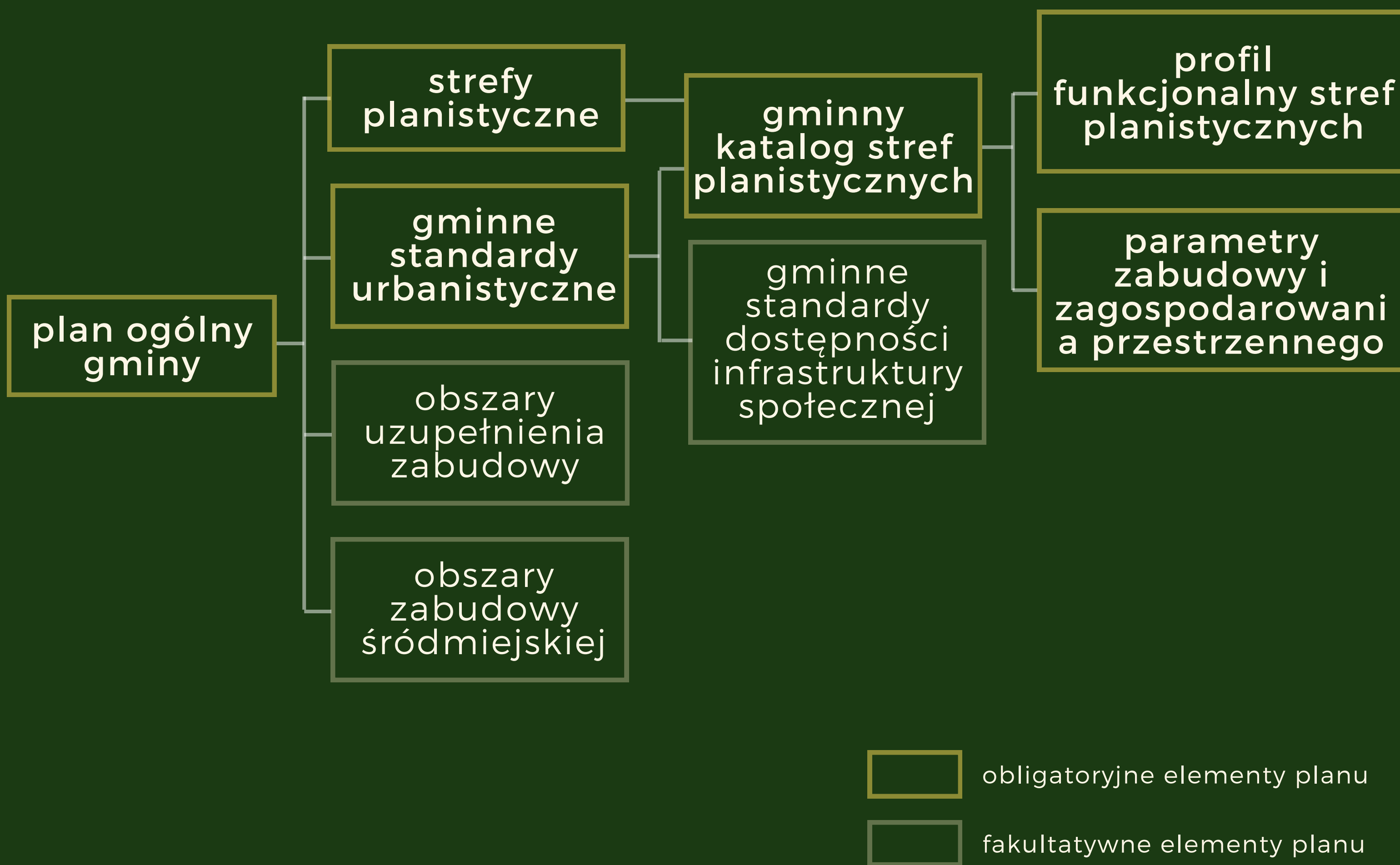
decyzje WZ

Aktualnie opracowywany **plan ogólny** gminy Michałowice zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2011 roku, które od 1 lipca 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 22 LISTOPADA 2024 R. (DZ. U. POZ. 1775)

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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych	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 ogrodów działkowych, 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 zieleni naturalnej, teren lasu
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 m<sup>2</sup>

**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 ogrodów działkowych  
teren infrastruktury technicznej

### PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)

teren zabudowy letniskowej  
lub rekreacji indywidualnej  
teren zieleni naturalnej  
teren lasu  
teren wód

SU

## Strefa usługowa

### PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)

teren usług  
teren komunikacji  
teren zieleni urządzonej  
teren ogrodów działkowych  
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 ogrodów działkowych  
teren infrastruktury technicznej

### PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)

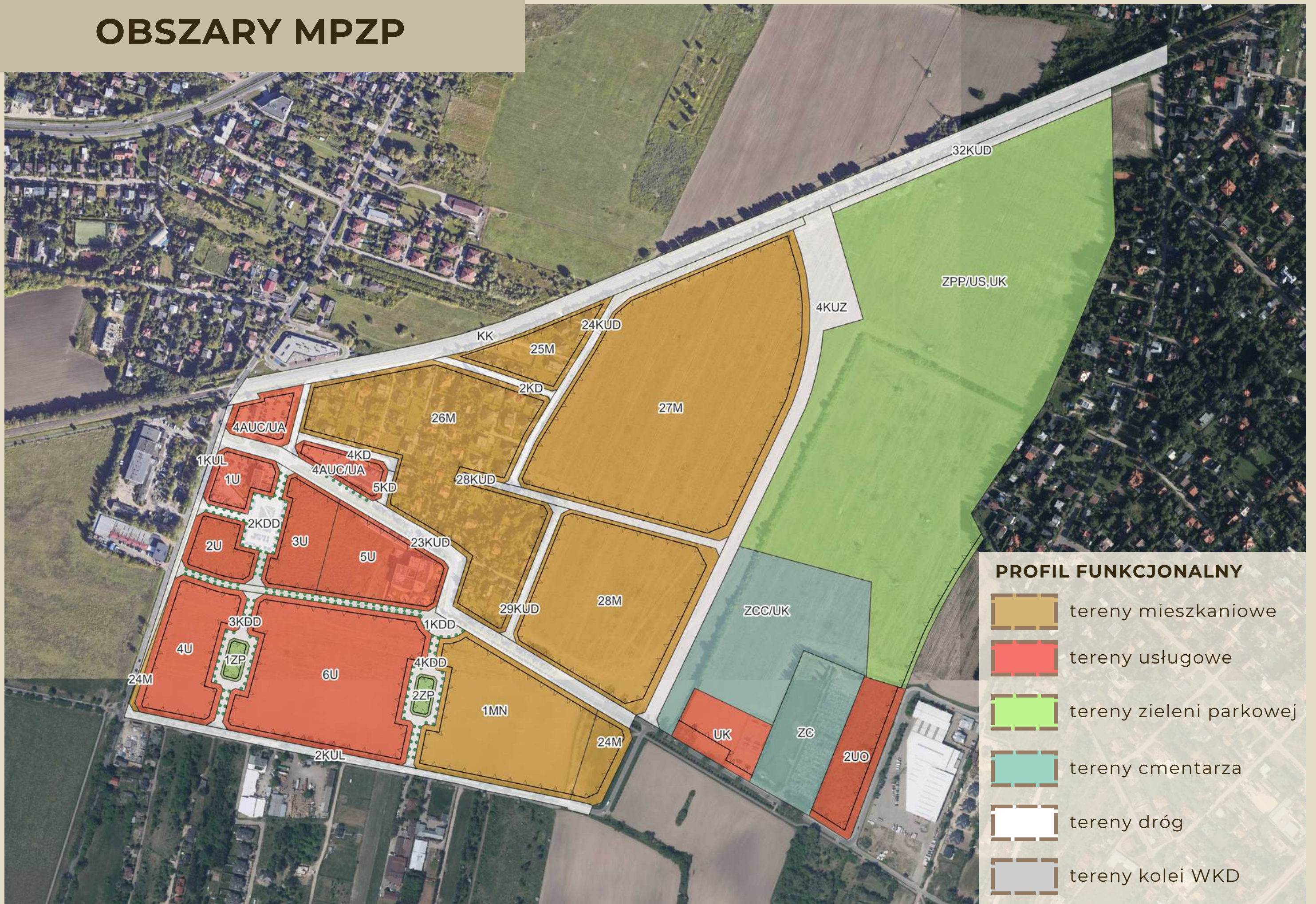
teren usług sportu i rekreacji  
teren usług kultury i rozrywki  
teren usług handlu detalicznego  
teren usług gastronomii  
teren usług turystyki  
teren usług nauki  
teren usług edukacji  
teren usług zdrowia i pomocy społecznej  
teren zieleni naturalnej  
teren lasu

# REGUŁY

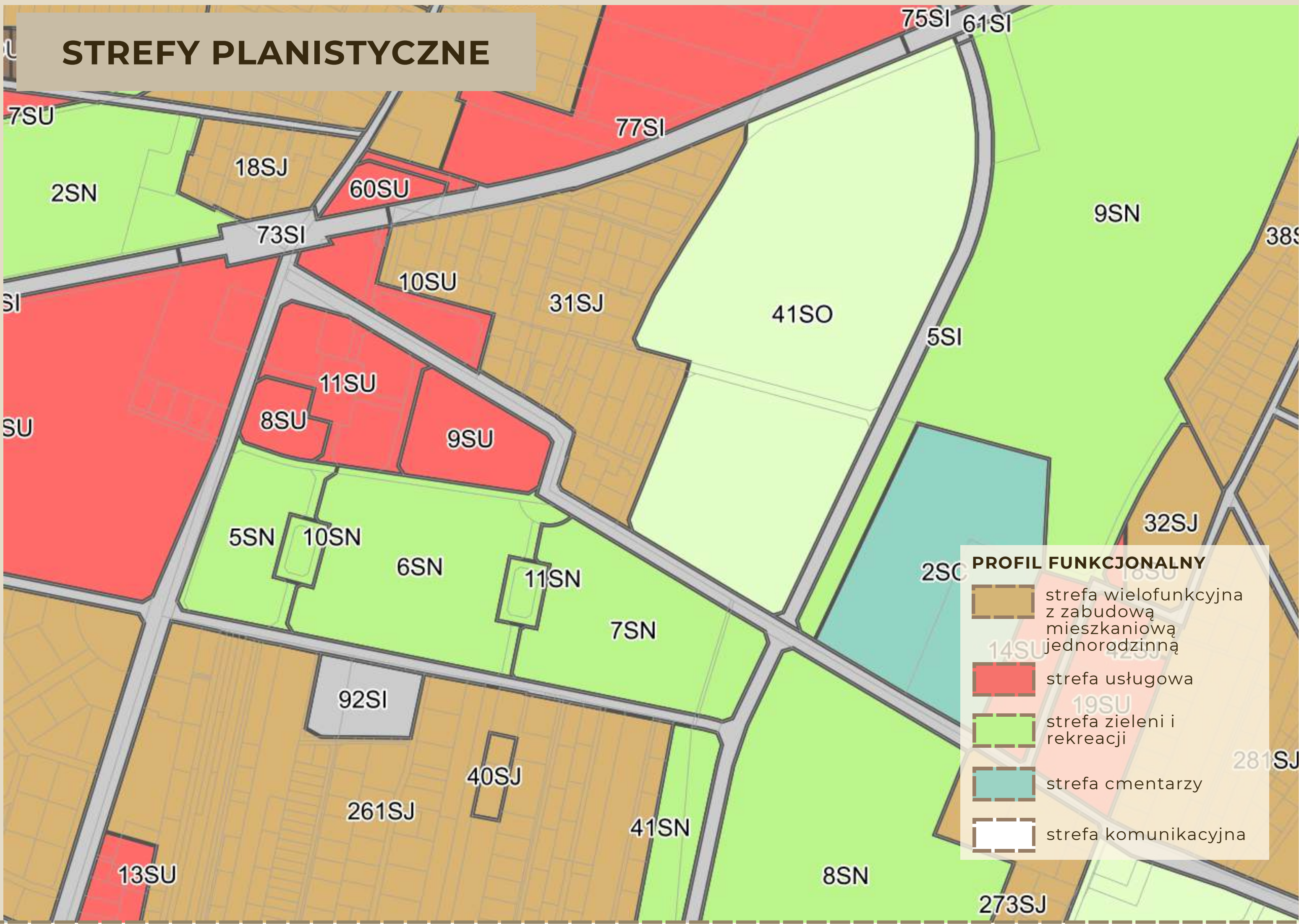
Przykładem objęto teren przy Urzędzie Gminy Michałowice w Regułach.



## 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.

## 7SN - Strefa zieleni i rekreacji

PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY	WSKAŹNIKI
teren zieleni urządzonej teren plaż teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług gastronomii teren usług nauki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15% maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3 maksymalna wysokość zabudowy - 12 m

## 31SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodinną

PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY	WSKAŹNIKI
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6 maksymalna wysokość zabudowy - 12 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:**

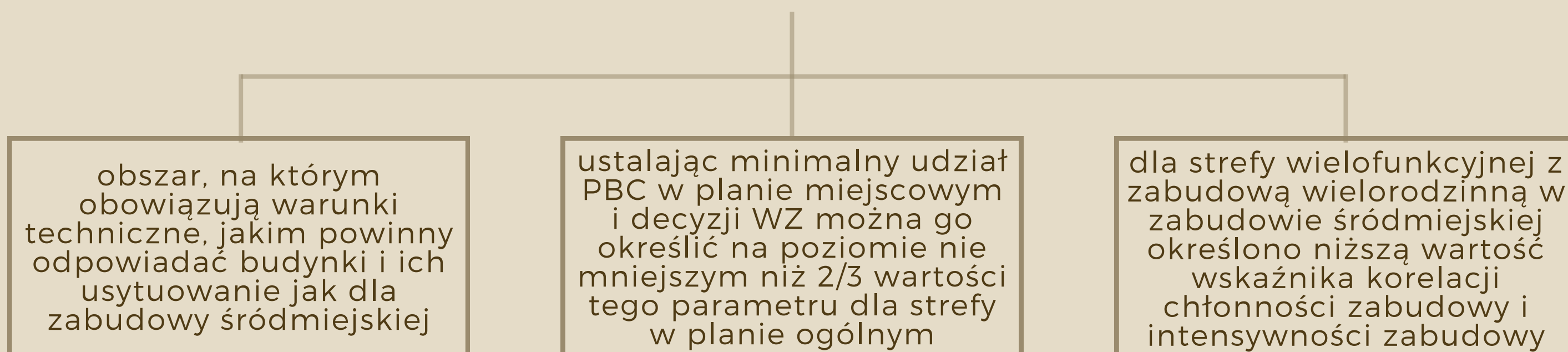
- ustalenie innych wartości odległości od szkoły podstawowej i zieleni publicznej niż powyżej określone
- ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej niż powyżej określone lecz nie mniej niż o 50%
- ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej 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.



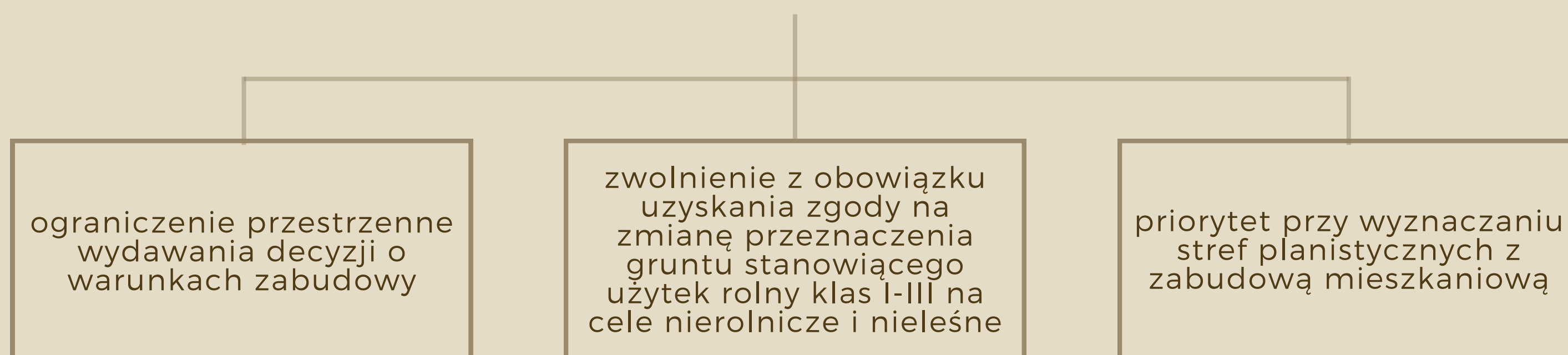
Nie przewidujemy wyznaczania takich obszarów w planie ogólnym Gminy Michałowice.

## 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.

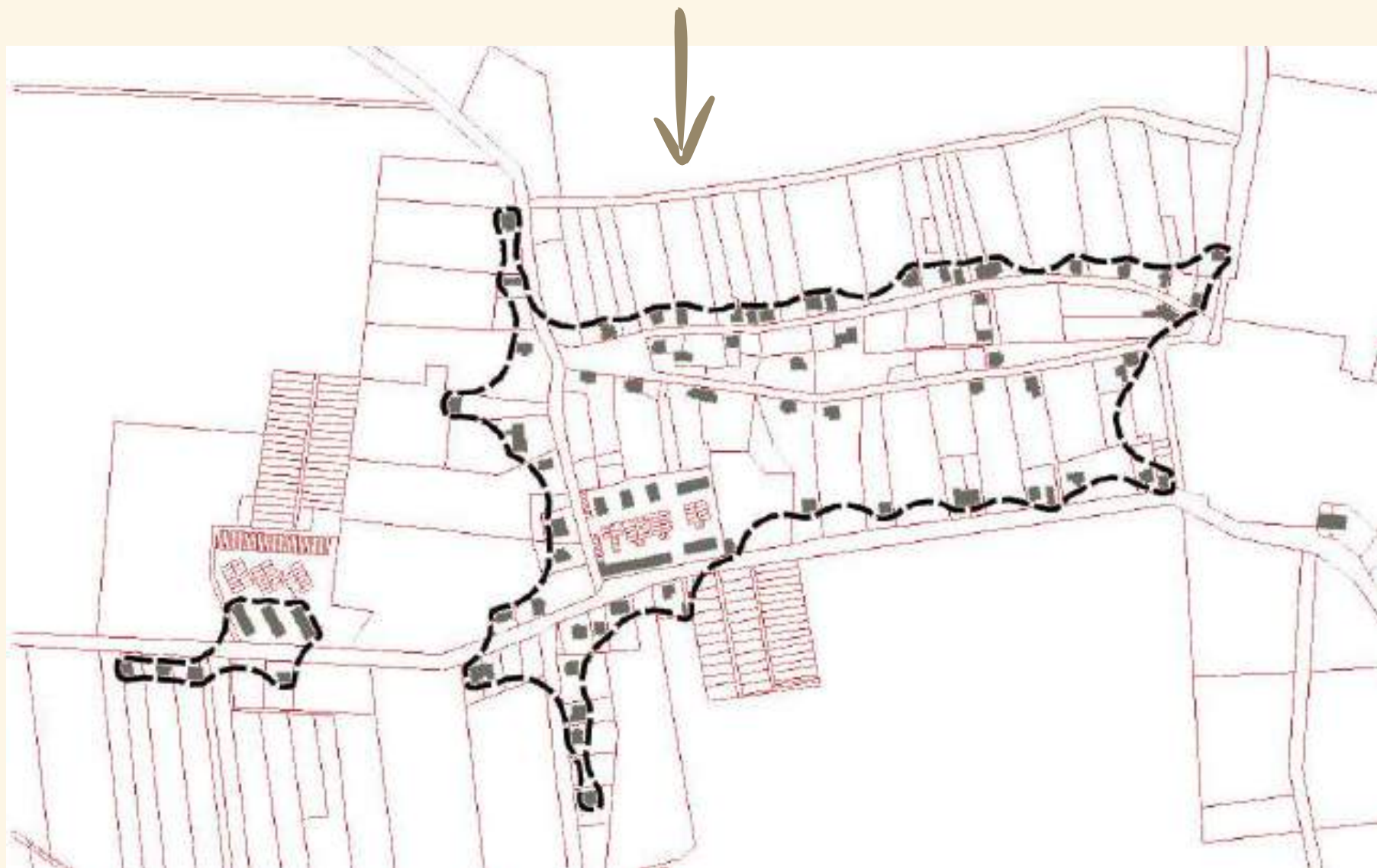


Obszary uzupełnienia zabudowy uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji warunkach zabudowy.

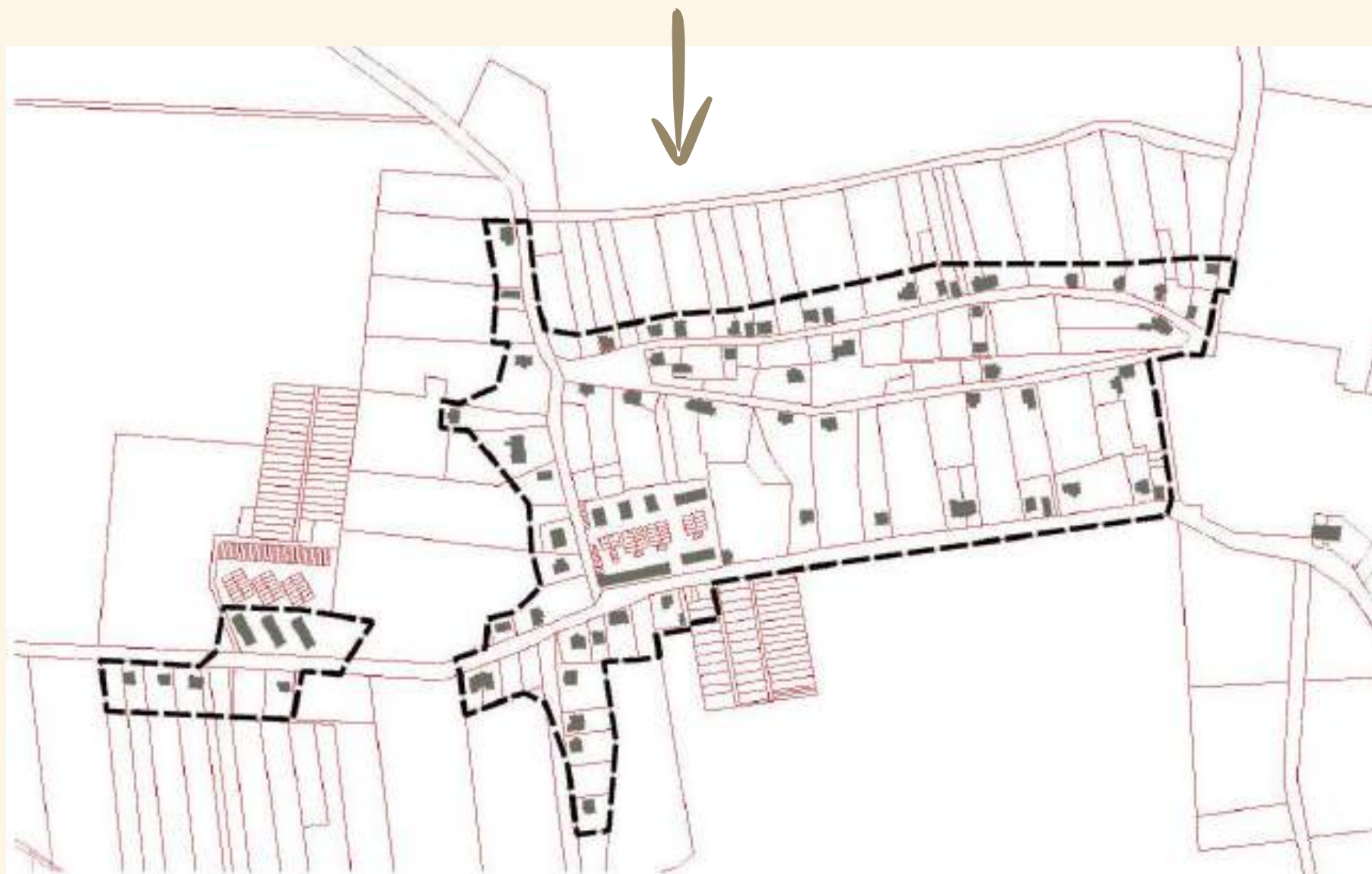
# SPOSÓB WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY NA PODSTAWIE PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA



obszar uzupełniony o obszary o powierzchni nie większej niż 10 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**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 oraz poza obszarem wyznaczonym w krokach 1-3.

**!** 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

**M<sub>20</sub>** - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

**PMU<sub>0</sub>** - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

**P<sub>20</sub>** - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

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

**P<sub>0</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

**P<sub>-20</sub>** - 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

Uwzględniając powyższe wyliczenia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044** dla gminy Michałowice, wyrażone w liczbie mieszkańców, wynosi **5631 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 określa się chłonność terenów niezabudowanych.

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

Następnie porównuje się 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.

Z 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**.

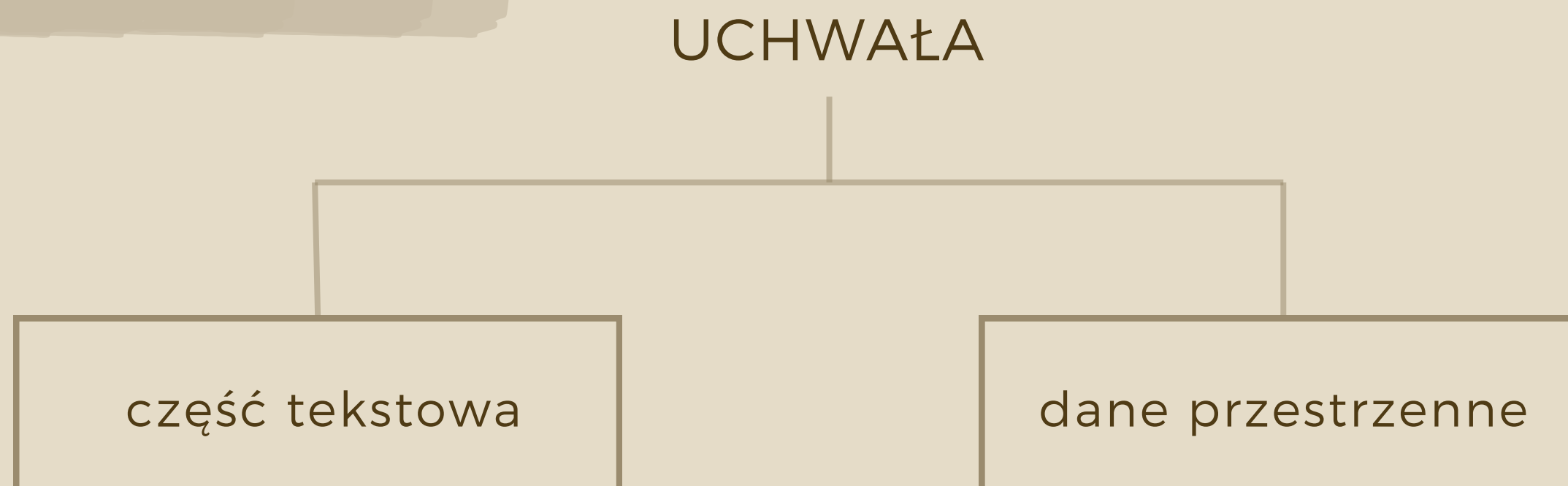
# Procedura sporządzania planu ogólnego



# Forma planu ogólnego

Plan ogólny składa się z dwóch części: części normatywnej oraz części informacyjnej.

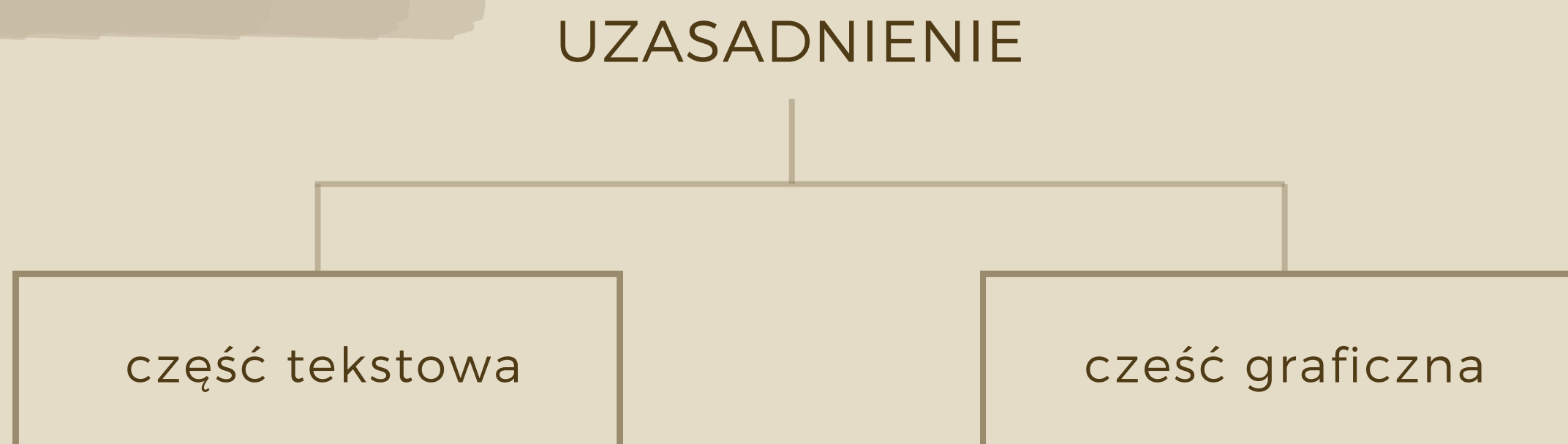
## CZĘŚĆ NORMATYWNA



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.

## 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

Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania oraz opiniowania.

**Sporządzenie projektu planu ogólnego z dokumentami towarzyszącymi**

## Luty 2026 roku

### Pierwsze uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego

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

## Maj 2026 roku

### Drugie uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego

Ponowienie etapu uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego przez właściwe instytucje i organy w celu uzyskania pozytywnych uzgodnień oraz opinii

## 17 czerwca 2026 roku



### Ogłoszenie Wójta Gminy Michałowice o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Michałowice

Ogłoszenie o rozpoczęciu etapu konsultacji społecznych wraz z terminami. Publikacja projektu planu ogólnego na [BIP.MICHALOWICE.PL](http://BIP.MICHALOWICE.PL) wraz z:

- uzasadnieniem do projektu planu ogólnego
- prognozą oddziaływania na środowisko
- wykazem wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem

# Harmonogram sporządzania planu ogólnego cd.

## FORMY I TERMINY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH:

Miejsce: Urząd Gminy Michałowice, Sala Multimedialna  
(pok. nr 10 na parterze)



→ **17.06.2026 - 20.07.2026** **TERMIN SKŁADANIA UWAG**

→ **25.06.2026** **SPOTKANIE OTWARTE**

→ **24.06.2026**  
**07.07.2026** **TERMIN PUNKTÓW  
KONSULTACYJNYCH**

Miejsce: świetlica w Nowej Wsi  
ul. Główna 52B

→ **14.07.2026** **TERMIN DODATKOWYCH  
SPOTKAŃ**

Miejsce: świetlica w Michałowicach  
ul. Raszyńska 45a

→ **16.07.2026** **INFORMACYJNYCH**

● **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



**Aktualny harmonogram prac znajduje się na stronie gminy Michałowice:**  
<https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-gminy>

## Przydatne linki i informacje

### 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](http://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](http://www.michalowice.pl)

W razie pytań lub wątpliwości prosimy o kontakt z Referatem Urbanistyki i Planowania Przestrzennego



+48 22 350 93 21



[urbanistyka@michalowice.pl](mailto:urbanistyka@michalowice.pl)

Wszelkie informacje na temat obecnego etapu projektu planu ogólnego gminy Michałowice są aktualizowane na bieżąco na stronie [bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-gminy](http://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-gminy).

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



### Referat Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

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

**CZERWIEC 2026**

Informator powstał na podstawie materiałów dostępnych na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii.