



PLAN OGÓLNY GMINY SWARZĘDZ





PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.),
- Rozporządzeniem 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 poz. 1916 ze zm.),
- Rozporządzeniem 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 wrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758 ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729),
- Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr LXXVIII/803/2023 z dnia 24.10.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Swarzędz.

PODSTAWOWE INFORMACJE

- Zastępuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,
- Tworzony w formie danych przestrzennych,
- Obowiązuje przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy,
- Ogranicza możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- Ogranicza możliwość wyznaczania stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ).

PLAN OGÓLNY GMINY SWARZĘDZ



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

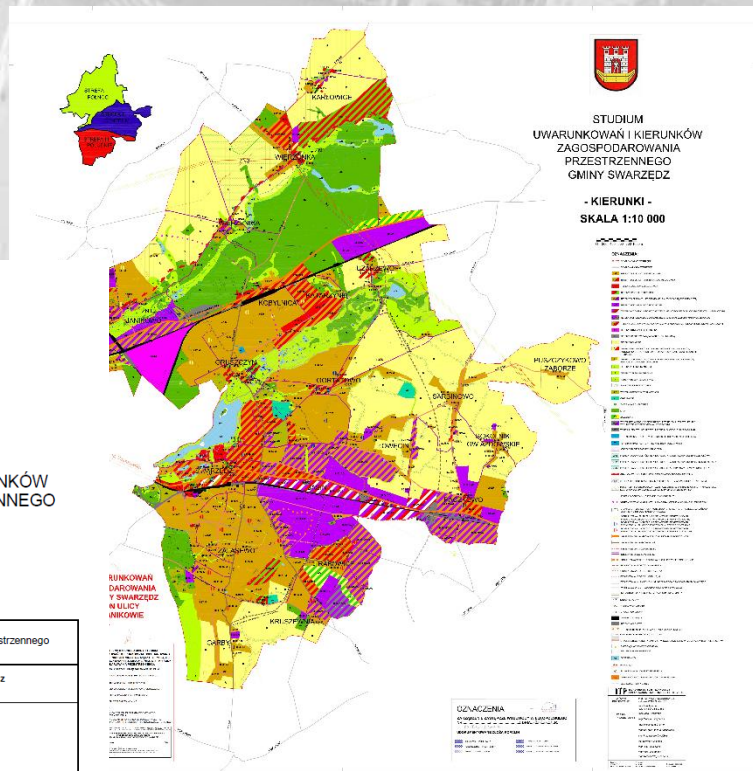
Plan ogólny gminy



PROJEKT STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ

TOM II KIERUNKI

ITP Biuro Inwestycji Technologii i Planowania Przestrzennego Sp. z o.o.	
GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. Iwona Monkiewicz Członek ZOIR Nr Z-153
Zespół projektowy:	mgr Ewa Mendel Członek ZOIR Nr Z-452 mgr Olga Bystrzycka mgr Małgorzata Giermel mgr Monika Skrzypczak mgr inż. arch. Renata Zacharczuk mgr Przemysław Ciesiołka inż. Szymon Kobierski mgr Karol Waldmann mgr Tomasz Wojciechowski



Dane przestrzenne



dane APP
dla POG



dane o akcie
planowania
przestrzennego



dane o
dokumencie
powiązanym
z aktem



strefy
planistyczne



obszary
uzupełniania
zabudowy



obszary
zabudowy
śródmiejskiej



obszary
standardów
dostępności
infrastruktury
społecznej



OBOWIĄZKOWE

FAKULTATYWNE

FAKULTATYWNE

FAKULTATYWNE

PLAN OGÓLNY GMINY SWARZĘDZ



STREFY PLANISTYCZNE

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
		podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
SW 	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SJ 	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ 	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU 	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SH 	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SP 	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SR 	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
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	20
SN 	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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	50
SC 	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

SG 	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
SK 	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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 ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–

Parametry zabudowy obowiązkowo w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [np. 0,5]

Maksymalna wysokość zabudowy (budynki i budowle)

Maksymalna udział powierzchni zabudowy [%]*

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

Główny
Urząd Statystyczny

- LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY W 2024 R. **57 070 os.**
- PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY W 2044 R., **69 027 os.**
- PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY W 2044 R., POWIĘKSZONA O 5% (M_{20}): **72 478 os.**
- ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE (PUM_0): **1 976 904 m²**
- PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (najkorzystniejszy wariant) $P_{20} =$ **44,40 m²**
- **ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP): 27 953 OSOBY**

$$19\,567 = 70\% < \mathbf{27\,953 = 100\%} < 36\,339 = 130\%$$



- 1) WYSELEKCJONOWANIE BUDYNKÓW ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM
- 2) ZA POMOCĄ WTYCZKI APP WYGENEROWANIE BAZOWYCH OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

$P_u - 1\,646,9005\ ha$

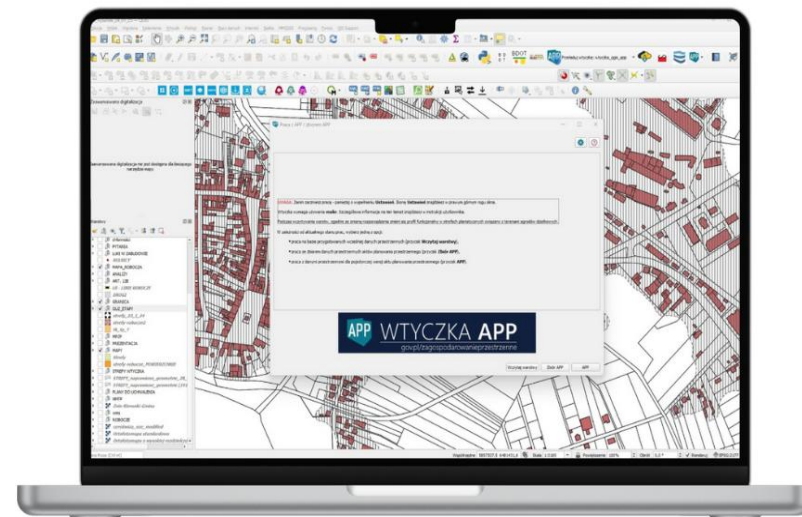
$P_b - 2\,506,5000\ ha$

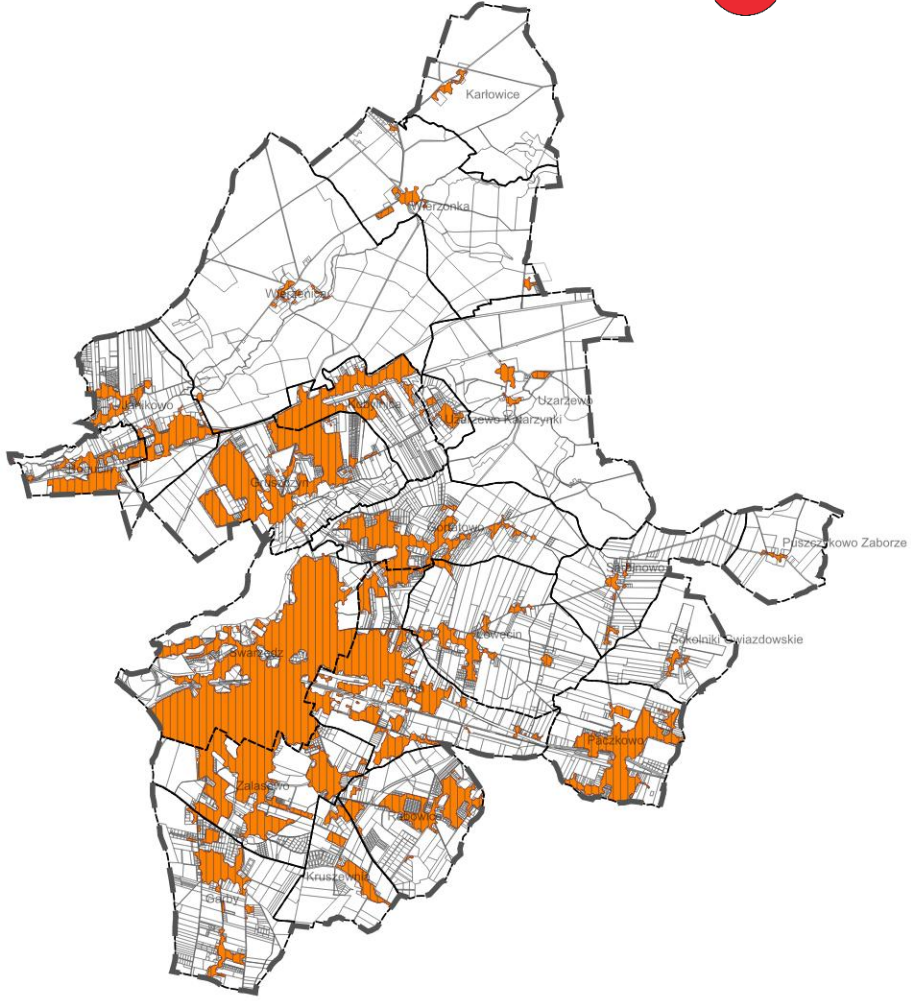
$P_p = 25\ \% * (P_b - P_u)$

$P_p - 214,9000\ ha$

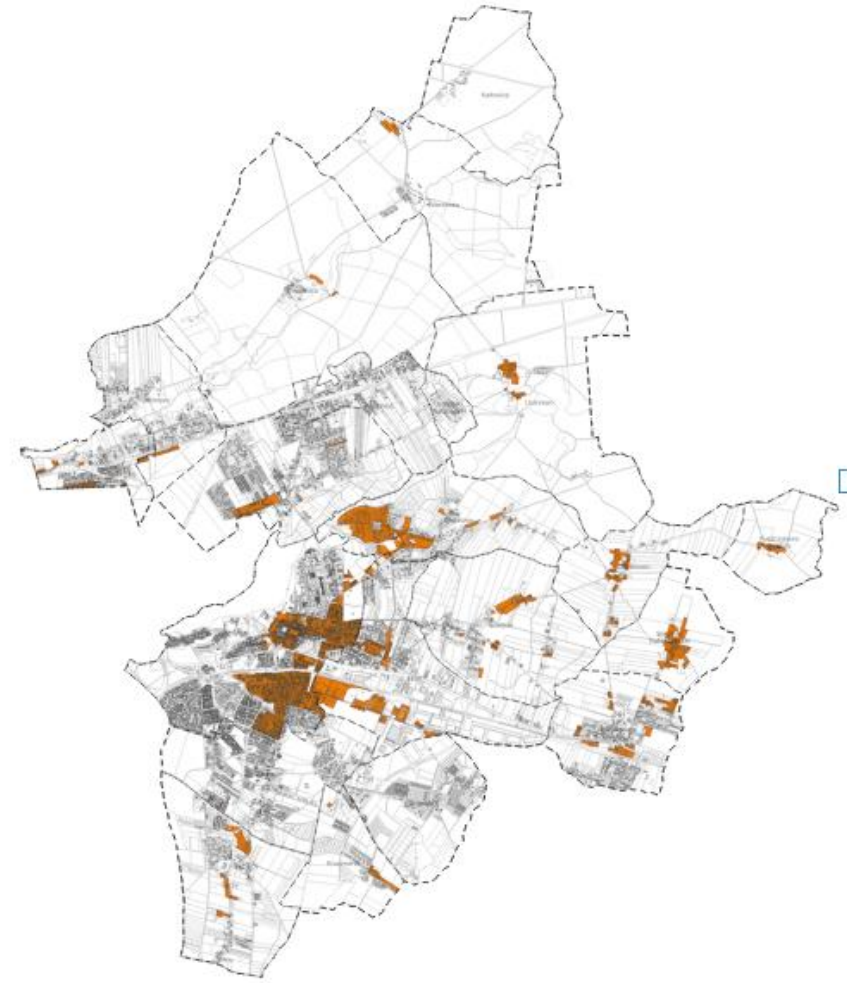
- 3) ROZSZERZENIE OBSZARÓW

P_p – maksymalna łączna powierzchnia, o którą można rozszerzyć automatycznie wygenerowany OUZ bazowy





OUZ BAZOWY GENEROWANY PRZEZ WTYCZKĘ



ROZSZERZENIE OUZ



PORÓWNIANIE ZAPOTRZEBOWANIA I CHŁONNOŚCI LUK W ZABUDOWIE

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ:

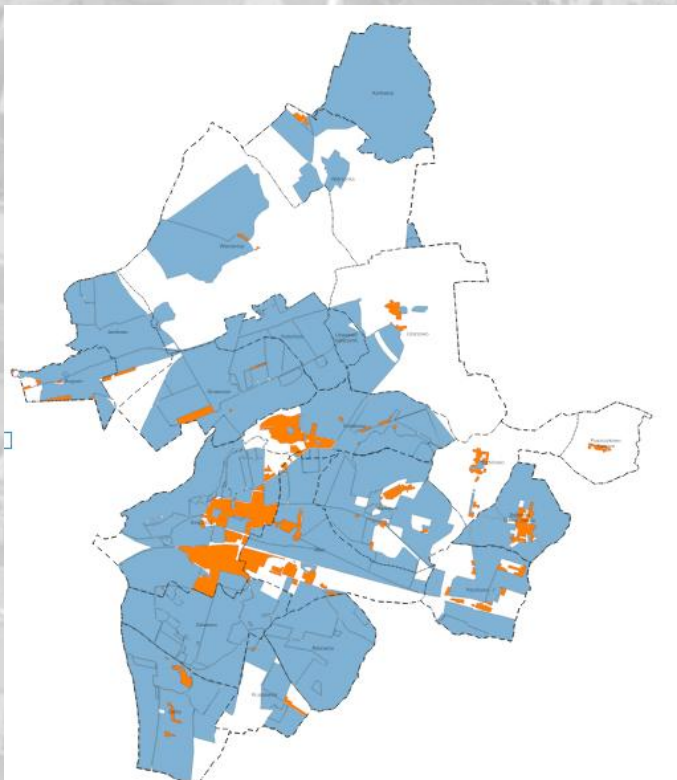
$19\ 567 = 70\% < \mathbf{27\ 953 = 100\%} < 36\ 339 = 130\%$

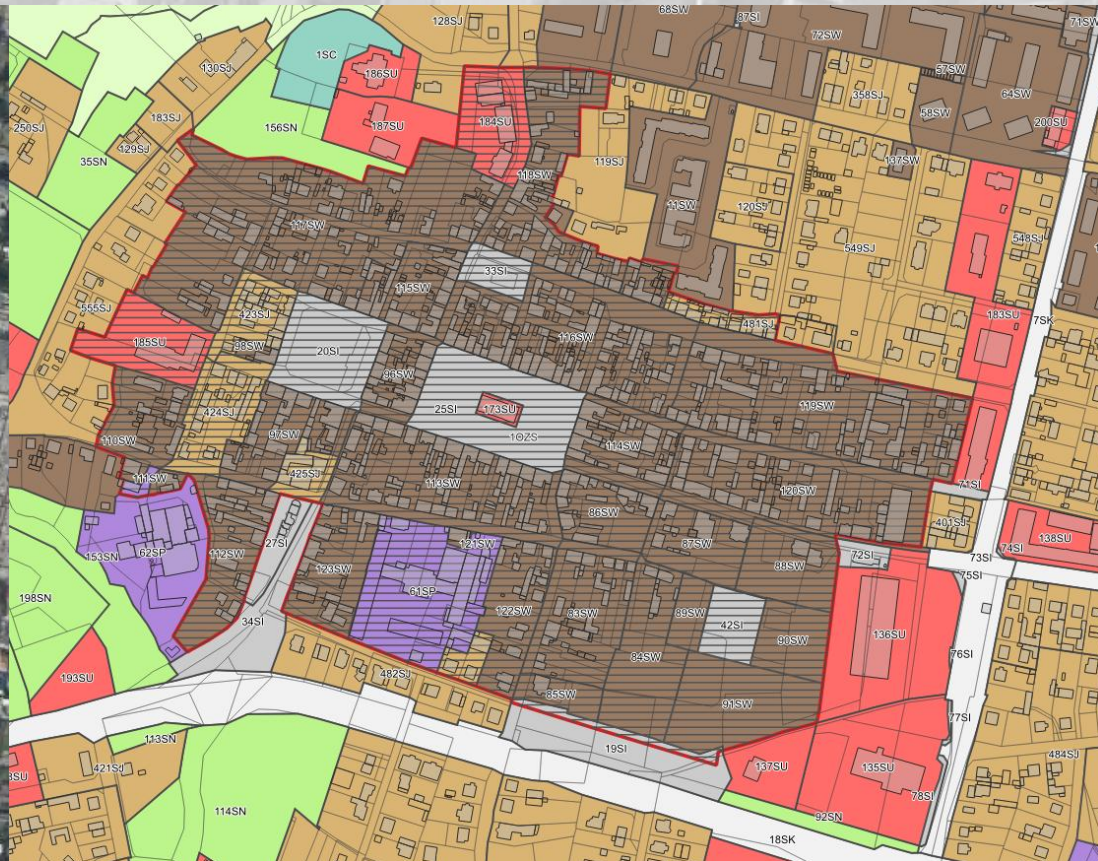
**AKTUALNIE WYLICZONA WARTOŚĆ CHŁONNOŚCI LUK W
ZABUDOWIE (W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I OBSZARACH
UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY):**

42 947 os.

(153,6% ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ)

!!! NIE MOŻEMY WYZNACZYĆ NOWYCH TERENÓW ZABUDOWY !!!





PLAN OGÓLNY GMINY SWARZĘDZ



LEGENDA

GRANICA PLANU OGÓLNEGO GMINY SWARZĘDZ

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

OZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

SW STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

SJ STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

SZ STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

SU STREFA USŁUGOWA

SH STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

SP STREFA GOSPODARCZA

SR STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

SI STREFA INFRASTRUKTURY

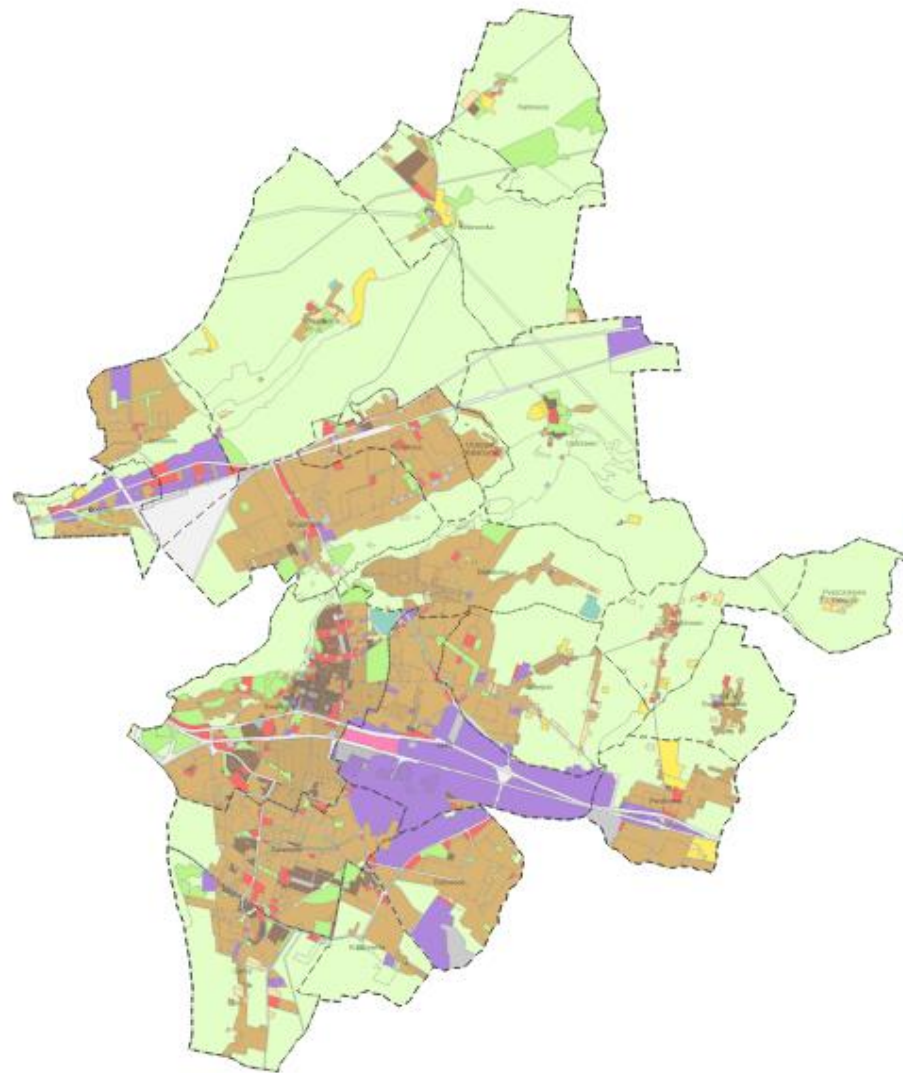
SN STREFA ZIELENI I REKREACJI

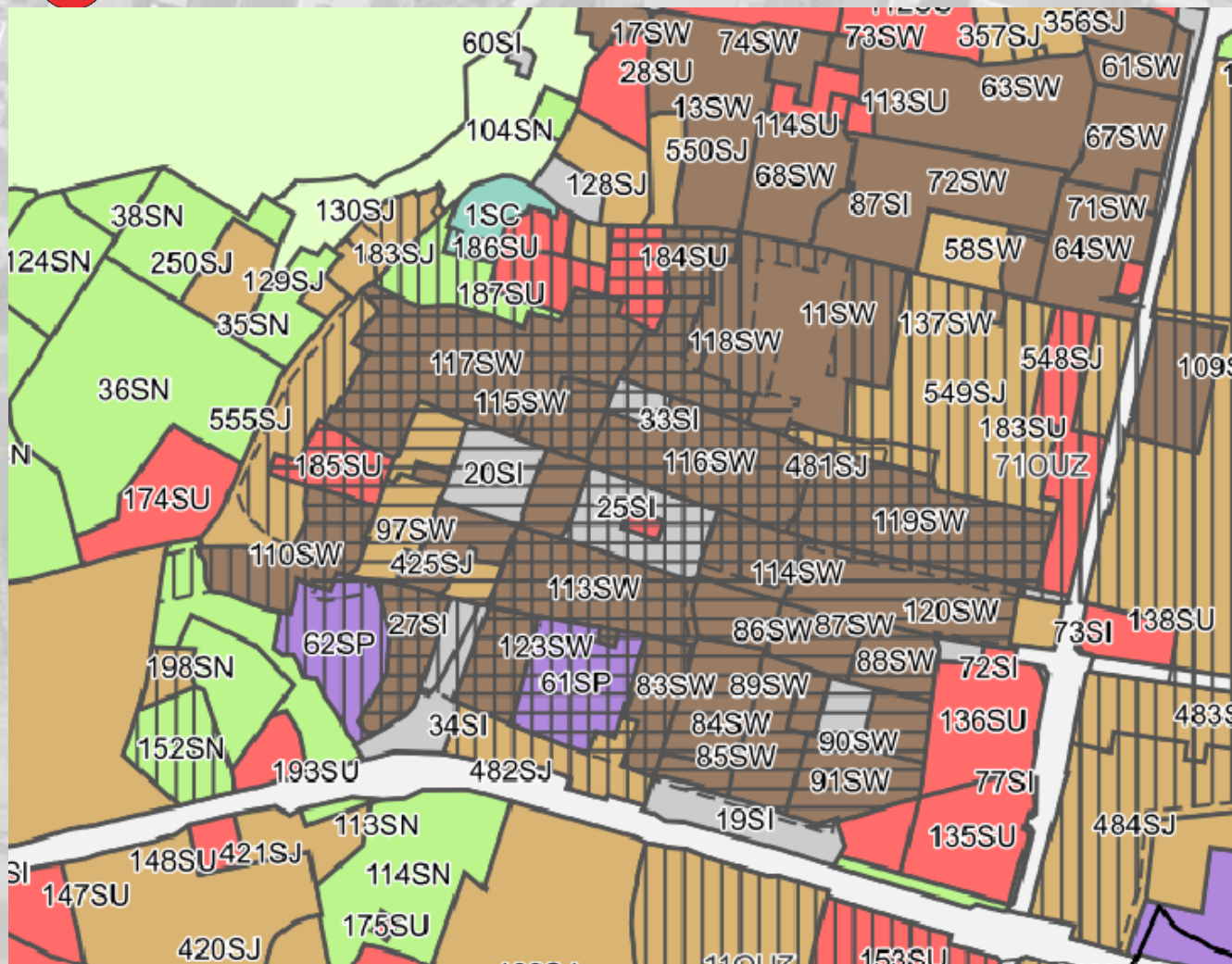
SC STREFA CMENTARZY

SG STREFA GÓRNICTWA

SO STREFA OTWARTA

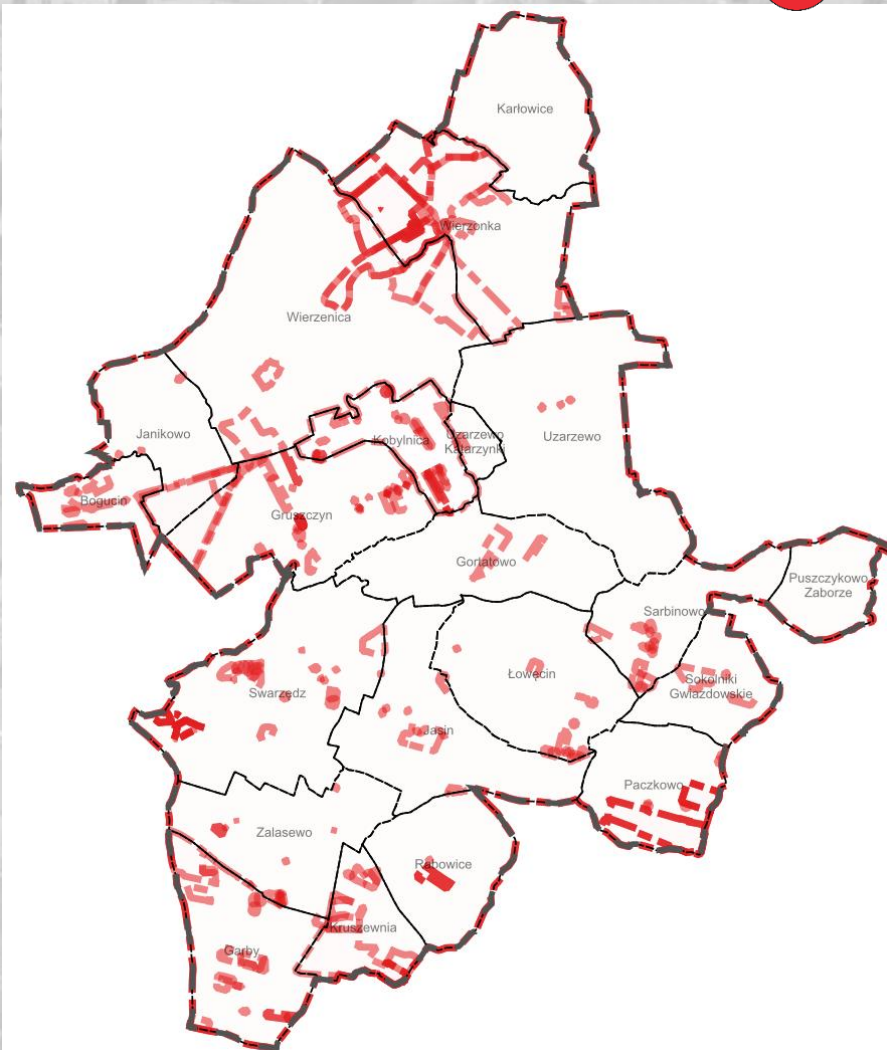
SK STREFA KOMUNIKACYJNA







	fid	przestrzen	symbol	nazwa	profilPods	profilDoda	maksNadzie	maksWysoko	maksUdzial	minUdzialP
1	731	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	12,5	40	25
2	737	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,4	12,5	45	20
3	783	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,4	12,5	45	20
4	784	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	12,5	30	30
5	815	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	9	30	30
6	733	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	12	40	25
7	754	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	8	40	20
8	755	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	9	30	30
9	756	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	12,5	40	20
10	785	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	9	30	30
11	786	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	25	40	30
12	787	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	5	10	70
13	848	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	NULL	5	NULL	10
14	2207	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	NULL	5	NULL	70
15	720	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	9	50	10
16	732	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	12	40	5
17	847	PL.ZIPPZP. 9372/041906-POG	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	12	40	5



WNIOSKI DO POZ

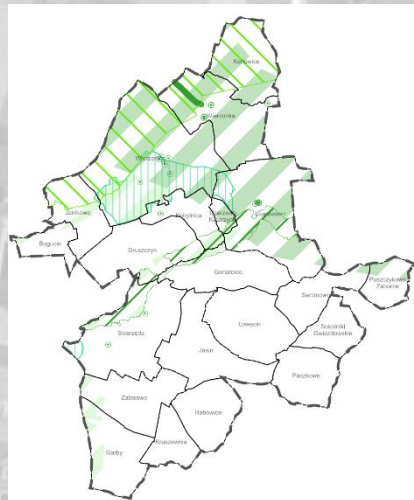
W TERMINIE ŁĄCZNIE WPŁYNEŁO 85 WNIOSKÓW OD OSÓB PRYWATNYCH I FIRM

WNIOSKI DOTYCZYŁY WYZNACZENIA :

- ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ,
- ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ,
- ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,
- ZABUDOWY USŁUGOWEJ,
- ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ,
- ZABUDOWY BADAWCZO-ROZWOJOWEJ,
- DLA OGRODÓW DZIAŁKOWYCH STREFY SN,
- STREFY SG DLA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ
- ODRÓLNIENIA GRUNTÓW I PODZIAŁU NA DZIAŁKI

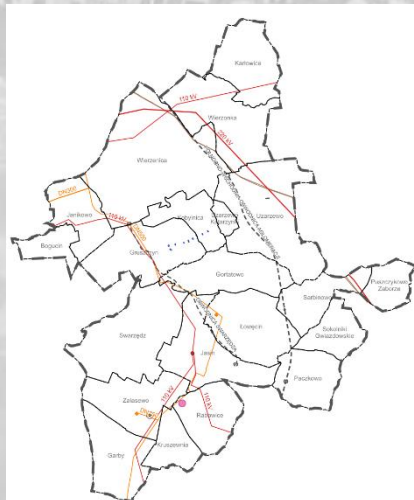


FORMY OCHRONY PRZYRODY I AUDYT KRAJOBRAZOWY



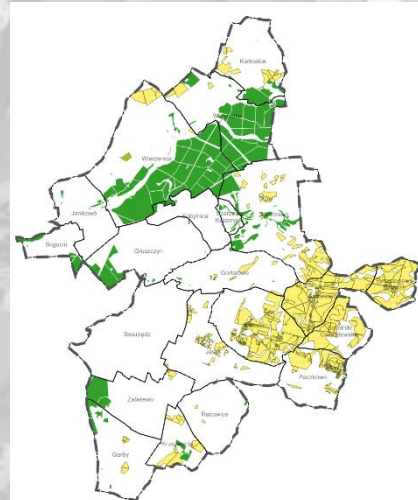
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSSCZA ZIELONKA"
- OBSZAR NATURA 2000 "DOLINA CYBINY"
- POMNIKI PRZYRODY
- KORYTARZE EKOLOGICZNE RANGI KRAJOWEJ
- KORYTARZE EKOLOGICZNE RANGI LOKALNEJ
- KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

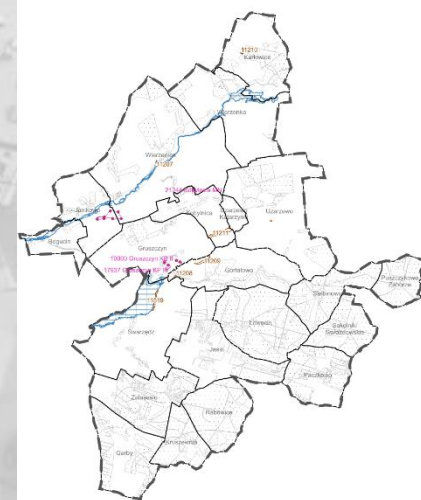


- ZAKŁAD ZAGROŻONY RYZYKIEM WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ
- STREPY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UŻEĆ WODY
- RUROCIĄG NAFTOWY
- STACJE GAZOWE
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ (220 kV)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
- ODWIERZ GEOLOGICZNY
- PLANOWANA OBWODNICA

GRUNTY ROLNE KLASY I-III I LASY



ZAGROŻENIE POWODZIĄ, OSUWISKA, TERENY ZAGROŻONE OSUWANIEM MAS ZIEMI



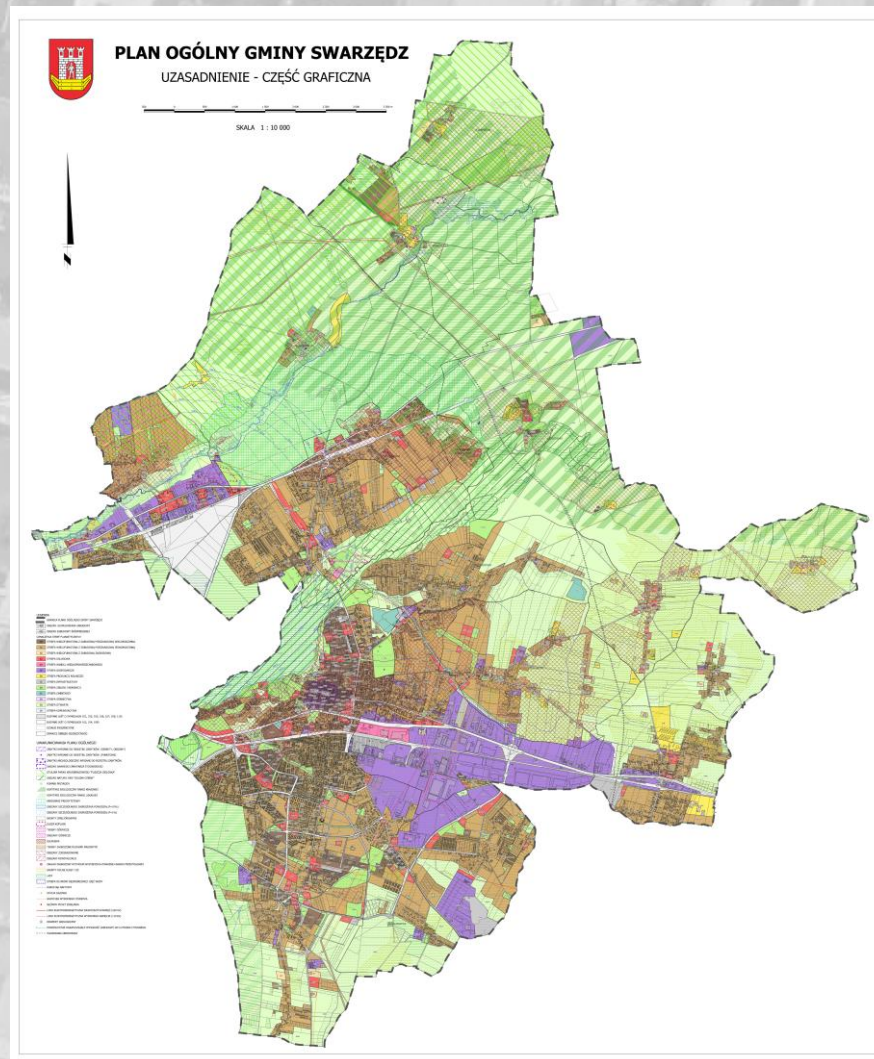
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (P=10%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (P=1%)
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- ŻŁOŻA KOPIAŁIN
- TERENY GÓRNICZE
- OBSZARY GÓRNICZE
- OSUWISKA
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI



PLAN OGÓLNY GMINY SWARZĘDZ UZASADNIENIE

Zespół Autorski:
mgr inż. arch. Joanna Grocholewska (członek ZOIU Z-257)
mgr inż. Aleksandra Sobka-Kucharska

Czerwiec 2026 r.





PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - KALENDARIUM



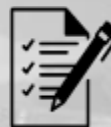
Spotkanie otwarte:
17.03.2026 r. godz. 16:00-18:00
25.03.2026 r. godz. 16:00-18:00



Dyżur projektanta:
17.03.2026 r. godz. 18:30-20:00
25.03.2026 r. godz. 18:30-20:00

Publikacja ogłoszenia o rozpoczęciu
konsultacji i publikacja projektu
planu na stronie BIP:
5 marca 2026 r.

Zakończenie konsultacji:
2 kwietnia 2026 r.



Zgłaszanie uwag do projektu planu:
od 5 marca do 2 kwietnia 2026 r.



W **spotkaniu otwartym** w dniu 17 marca 2026 r. wzięło udział 66 osób, a w dniu 25 marca 81 osób.

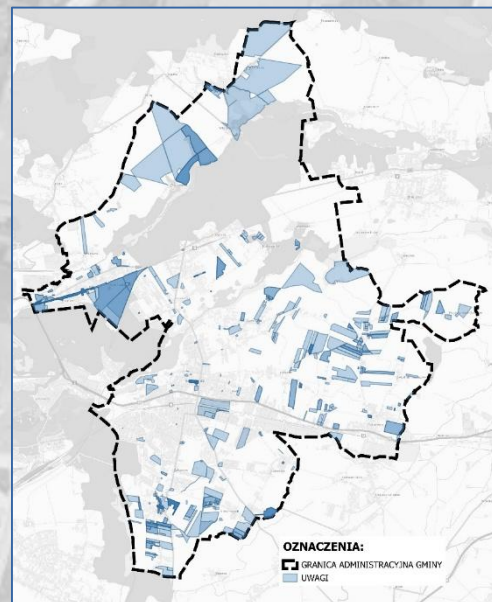
Z **dyżuru projektanta** w dniu 17 marca 2026 r. skorzystało 20 osób, a w dniu 25 marca - 31 osób.

W trakcie konsultacji wpłynęło 416 pism zawierających łącznie **581 uwag.**



GŁÓWNE ZAGADNIENIA PORUSZANE PODCZAS KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

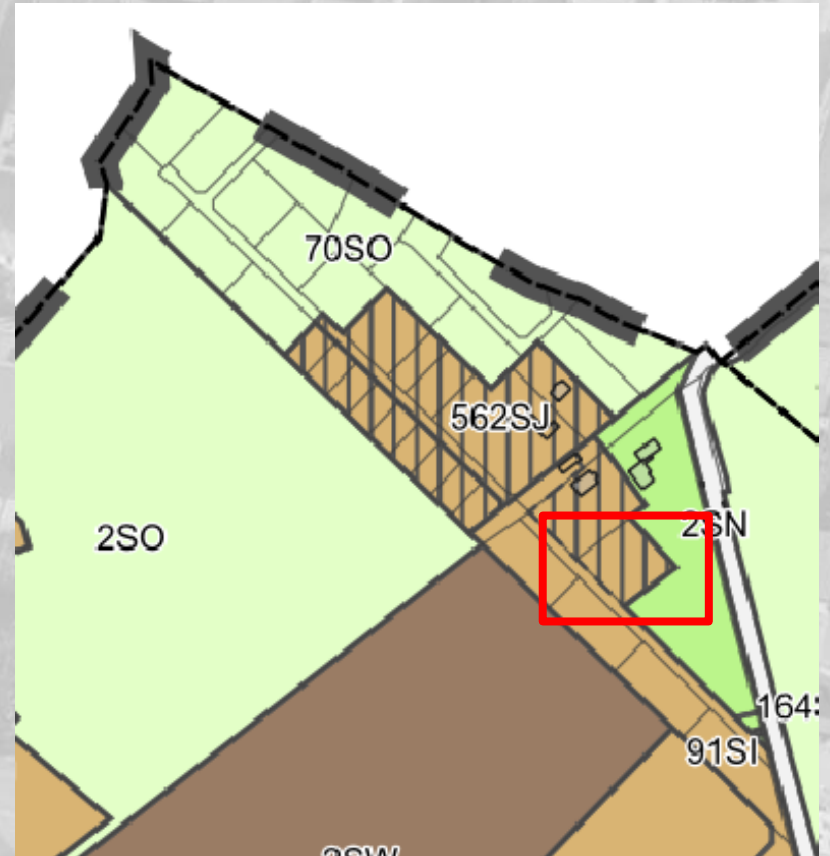
- **Zmiana funkcji stref** zaproponowanych w planie ogólnym. Zmiany dotyczyły głównie wyznaczenia nowych stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**, stref usługowych – **SU**, stref gospodarczych – **SP**;
- **Objęcie** postulowanych **działek obszarem uzupełnienia zabudowy**;
- **Zmiana parametrów zabudowy** tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- Ograniczone możliwości wyznaczenia stref dopuszczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w Sarbinowie z uwagi na występowanie gruntów klasy III;
- Sprzeciw mieszkańców wobec **wyznaczenia strefy 41SI** na cele budowy drogi łączącej ulicę Transportową i Łozinową w Garbach;
- Sprzeciw mieszkańców wobec **wyznaczenia strefy 12SI** i lokalizacji infrastruktury do przetwarzania odpadów w Rabowicach. Postulują o zmianę strefy.





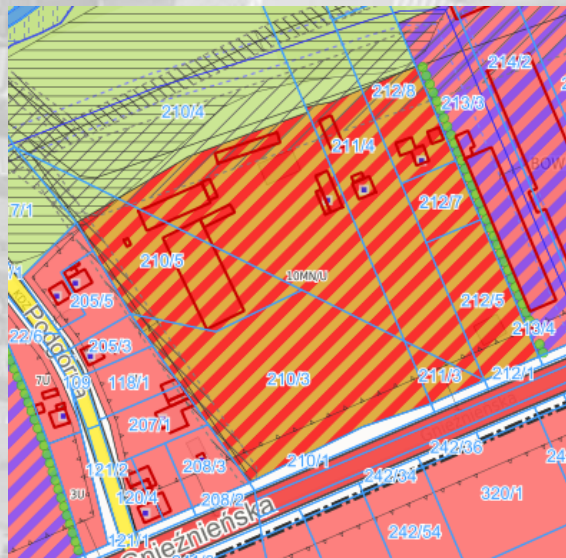
- Zmiana zasięgu 58OUZ

AUTOPOPRAWKI

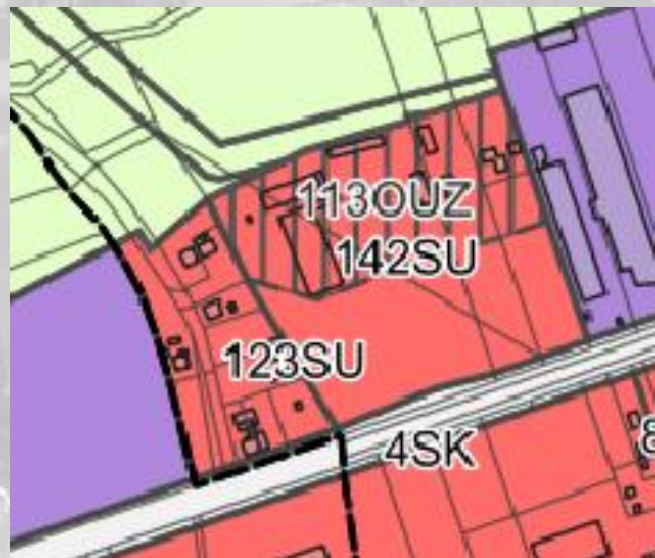




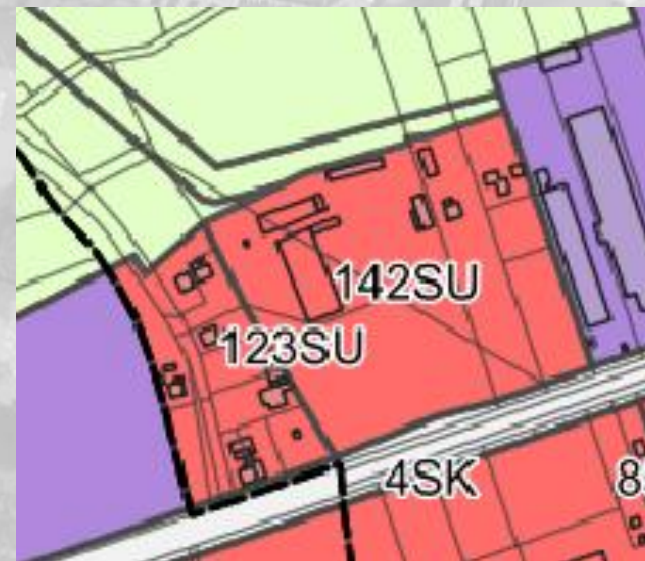
- Usunięcie 113OUZ



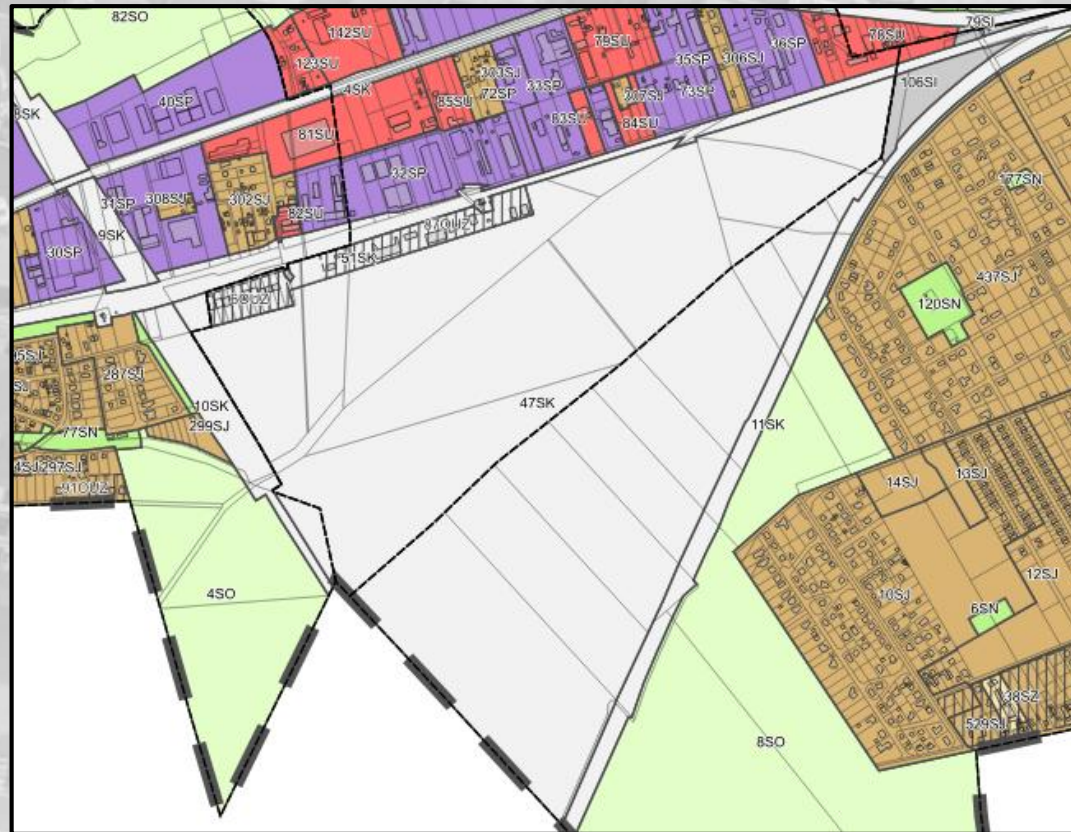
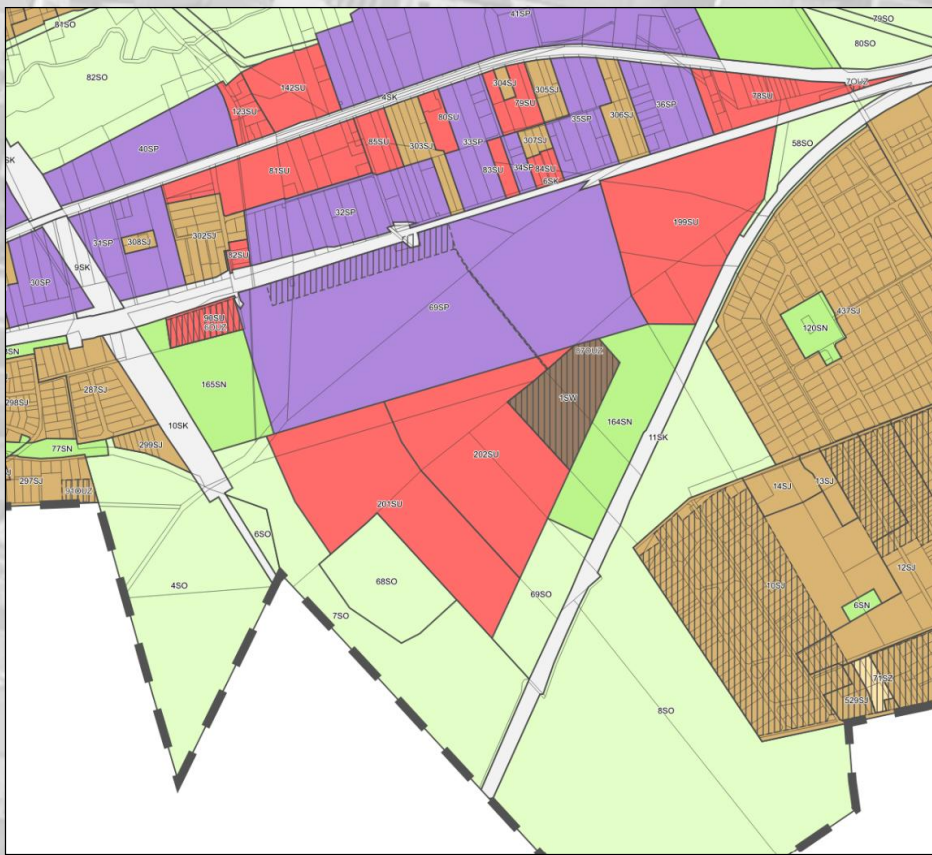
Obowiązujący MPZP



PROJEKT POG



PROJEKT POG
Z AUTOPOPRAWKĄ





Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (SW, SJ i SZ)

1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



Art. 13b. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;*
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,



Art. 13b. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

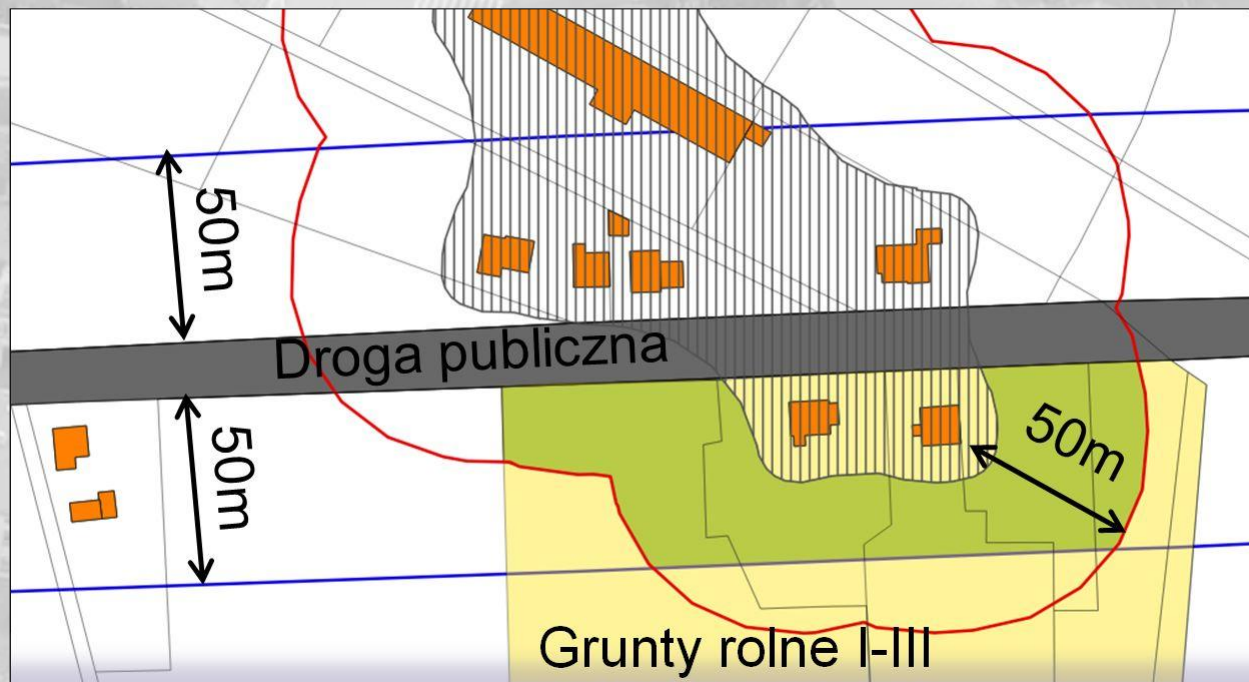
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

6) opracowanie ekofizjograficzne;

7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY NA GRUNTACH KLAS I-III



§ 1. 6. Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne **wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej**, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie wymaga uzyskania zgody ministra** właściwego do spraw rozwoju wsi (art. 7 ust.2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych)

