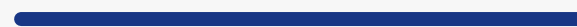


Wróblew, 23 czerwca 2026

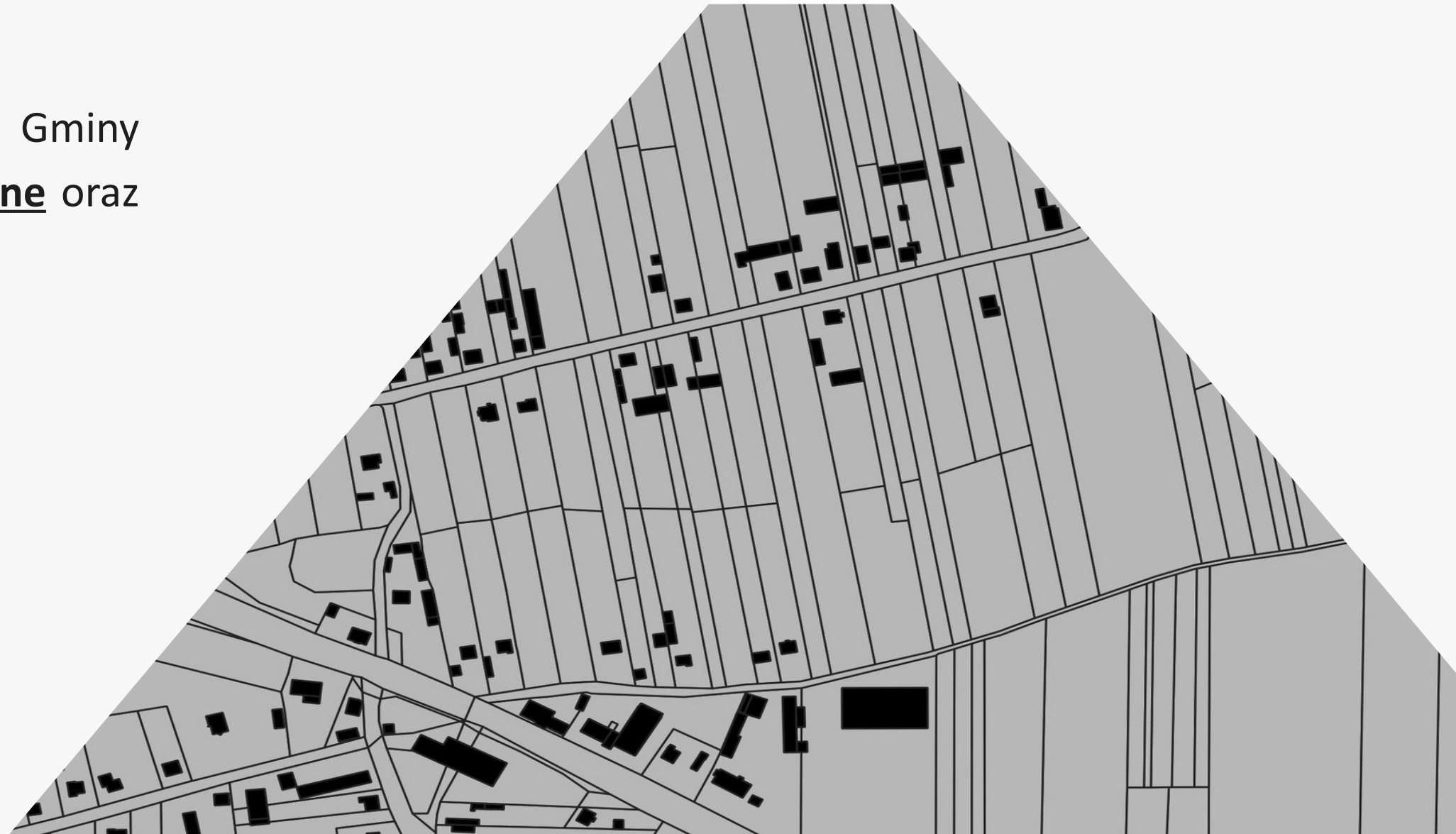
PLAN OGÓLNY

KONSULTACJE
SPOŁECZNE



CO TO JEST PLAN OGÓLNY?

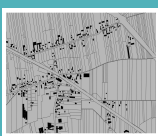
Plan ogólny to dokument planistyczny obejmujący obszar całej Gminy Wróblew, który określi podział terenu gminy na strefy planistyczne oraz określi gminne standardy urbanistyczne.



CO TO JEST PLAN OGÓLNY?

- Plan Ogólny Gminy (POG) jest aktem prawa miejscowego i obejmuje obszar całej Gminy. Zawiera ustalenia w formie danych przestrzennych oraz uzasadnienie w formie tekstowo - graficznej.
 - Uchwalany jest obowiązkowo przez gminy do 31 sierpnia 2026 r.
 - Ma moc wiążącą dla wszelkich planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.
 - Jego ustalenia są obowiązkowe i mają bezpośredni wpływ na proces planowania przestrzennego.
 - Nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne (w tym pozwolenia na budowę) i zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu).
-





CO SIĘ ZMIENI W SYSTEMIE PLANOWANIA?

STARY SYSTEM PLANOWANIA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKOW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
akt kierownictwa wewnętrznego



PLANY MIEJSCOWE
(MPZP)
– akty prawa miejscowego



POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB
ZGŁOSZENIE

DECYZJE O WARUNKACH
ZABUDOWY
- decyzja indywidualna na
wniosek, nie musi być
zgodna ze Studium.



NOWY SYSTEM PLANOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY
POG
akt prawa miejscowego



PLANY MIEJSCOWE
(MPZP)
– akty prawa miejscowego



POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB
ZGŁOSZENIE



DECYZJE O WARUNKACH
ZABUDOWY
- decyzja indywidualna na
wniosek, musi być zgodna
z POG, musi być w
obszarze uzupełnień
zabudowy (OUZ)

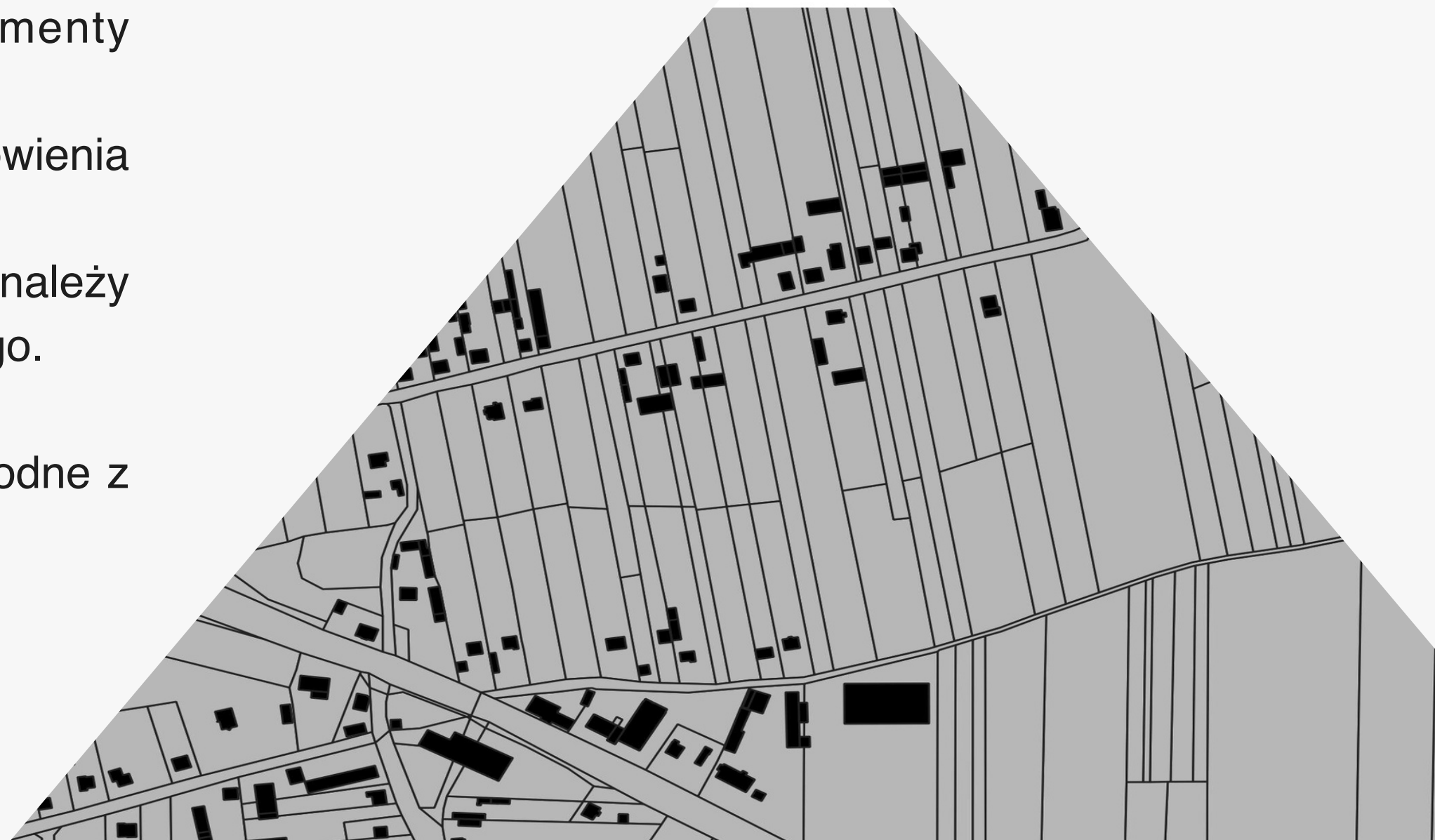


PLAN OGÓLNY A PLANY MIEJSCOWE

Plan ogólny i plan miejscowy to dwa różne dokumenty planistyczne. Będą one obowiązywać równolegle, a uchwalany plan ogólny nie będzie wpływał na postanowienia funkcjonującego planu miejscowego.

W przypadku zmiany istniejącego planu miejscowego należy dostosować jego ustalenia do obowiązującego planu ogólnego.

Wszystkie nowo uchwalane plany miejscowe muszą być zgodne z ustaleniami Planu Ogólnego.



STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	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	30
2	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	30
3	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	30

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
4	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	30
5	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	30
6	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	20

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
7	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	•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
8	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

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
9	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	50
10	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	30

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
11	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	-
12	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	-

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol strefy	Nazwa Strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
13	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	-

PRZEPISY WYKLUCZAJĄ MOŻLIWOŚĆ PRZEZNACZENIA TERENU POD DWA RODZAJE STREF PLANISTYCZNYCH

1

BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

2

BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ PRODUKCYJNEJ

3

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ ZAGRODOWĄ

STREFA GOSPODARCZA

- dla osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność produkcyjną
 - możliwość budowy budynków produkcyjnych
 - możliwość budowy budynków usługowych
-
- brak możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego

- dla osób prowadzących działalność rolniczą
 - możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej przez osobę posiadającą status rolnika oraz obiektów gospodarczych służących rolnictwu (silosy, obory, magazyny)
 - możliwość budowy budynków usługowych
-
- brak możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
 - brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
 - możliwość podziału działki na cele nierolnicze
 - możliwość budowy budynków usługowych
-
- brak możliwości budowy obiektów gospodarczych służących rolnictwu (silosy, obory, magazyny)
 - brak możliwości budowy budynków produkcyjnych
 - brak możliwości prowadzenia działalności rolniczej

WYZNACZANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ NA TERENIE GMINY

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w strefach: SW, SJ, SZ wyznacza się na podstawie danych statystycznych GUS.
- Zapotrzebowanie oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju I Technologii z dn. 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu Planu Ogólnego Gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
- Jako dane statystyczne do określenia prognozy demograficznej na terenie Gminy bierze się pod uwagę dane aktualne, dane sprzed 10 lat i dane sprzed 20 lat.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie Gminy określa się w ilości mieszkańców dla których należy przewidzieć tereny pod zabudowę mieszkaniową.



WYZNACZANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ NA TERENIE GMINY

Dane wyjściowe przyjęte do obliczeń na podstawie danych udostępnianych przez GUS:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi $P_0 = 34,6 \text{ m}^2$ (dane GUS z 2024 r.)
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane $P_{-10} = 29,8 \text{ m}^2$ (dane GUS z 2014 r.)
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane $P_{-20} = 26,7 \text{ m}^2$ (dane GUS z 2004 r.)
- oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi $PUM_0 = 202\,616 \text{ m}^2$ (dane GUS z 2024 r.)
- do obliczeń ZAP przyjęto współczynnik $P_{20} (10) = 42,7 \text{ m}^2$
- prognozowana liczba ludności na rok 2044 wynosi 5 155 osób.
- Współczynnik (M_{20}) obliczenia: $5\,155 + 5\% = 5412.75$

Prognozowana powierzchnia mieszkań w Gminie Wróblew:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \qquad 3 \times 34,6 - 2 \times 29,8 = 103,8 - 59,6 = 44,2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \qquad 2 \times 34,6 - 26,7 = 69,2 - 26,7 = 42,5$$

Tabela nr 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

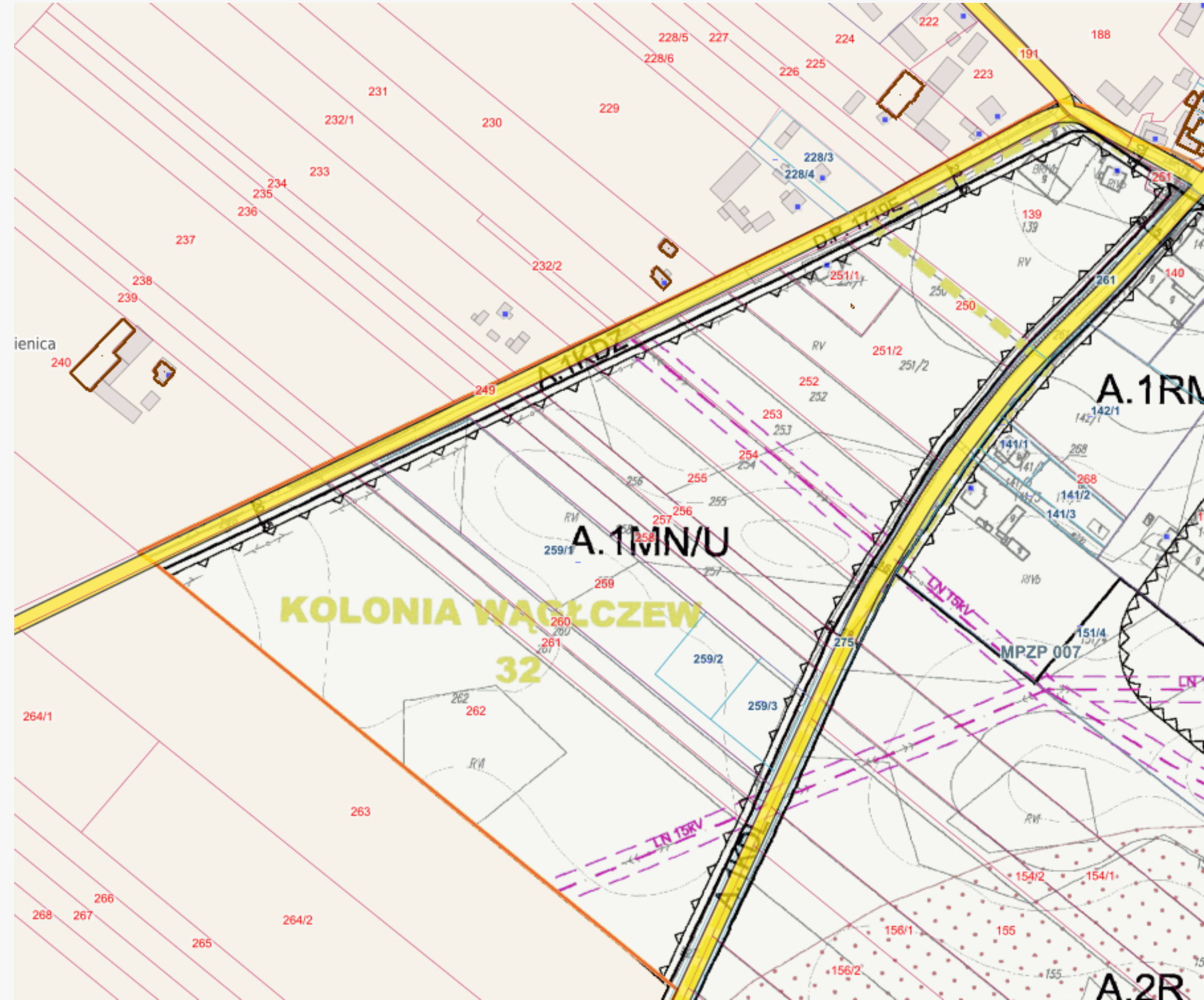
Wróblew		Obliczenia wykonano na podstawie wzoru, o którym mowa w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów za pomocą arkusza kalkulacyjnego
Wskaźnik	Obliczenia	
P0	34.6	
P-10	29.8	
P-20	26.7	
P20 (10)	44.2	
P20 (20)	42.5	
P20 (10)	44.2	
PUM0	202 616	
Prognoza ludności 2044	5 155	
M20	5 412.75	
		jeśli ludność >5000 jeśli ZAP<1000 Par.3 pkt 9
ZAP	829	1000

$$ZAP = M20 - \frac{PUM0}{P20} \qquad 5412,75 - \frac{202616}{44,2} = 828,67$$

WYZNACZANIE STREF Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ - BILANSOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA

Przy wyznaczaniu stref z zabudową mieszkaniową w kolejności bierze się pod uwagę:

- tereny zabudowane z funkcją mieszkalną
- tereny niezabudowane z funkcją mieszkalną określoną w obowiązujących planach miejscowych,
- tereny niezabudowane zlokalizowane w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane poza powyższymi obszarami.





OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Przesłanki wyznaczania OUZ:

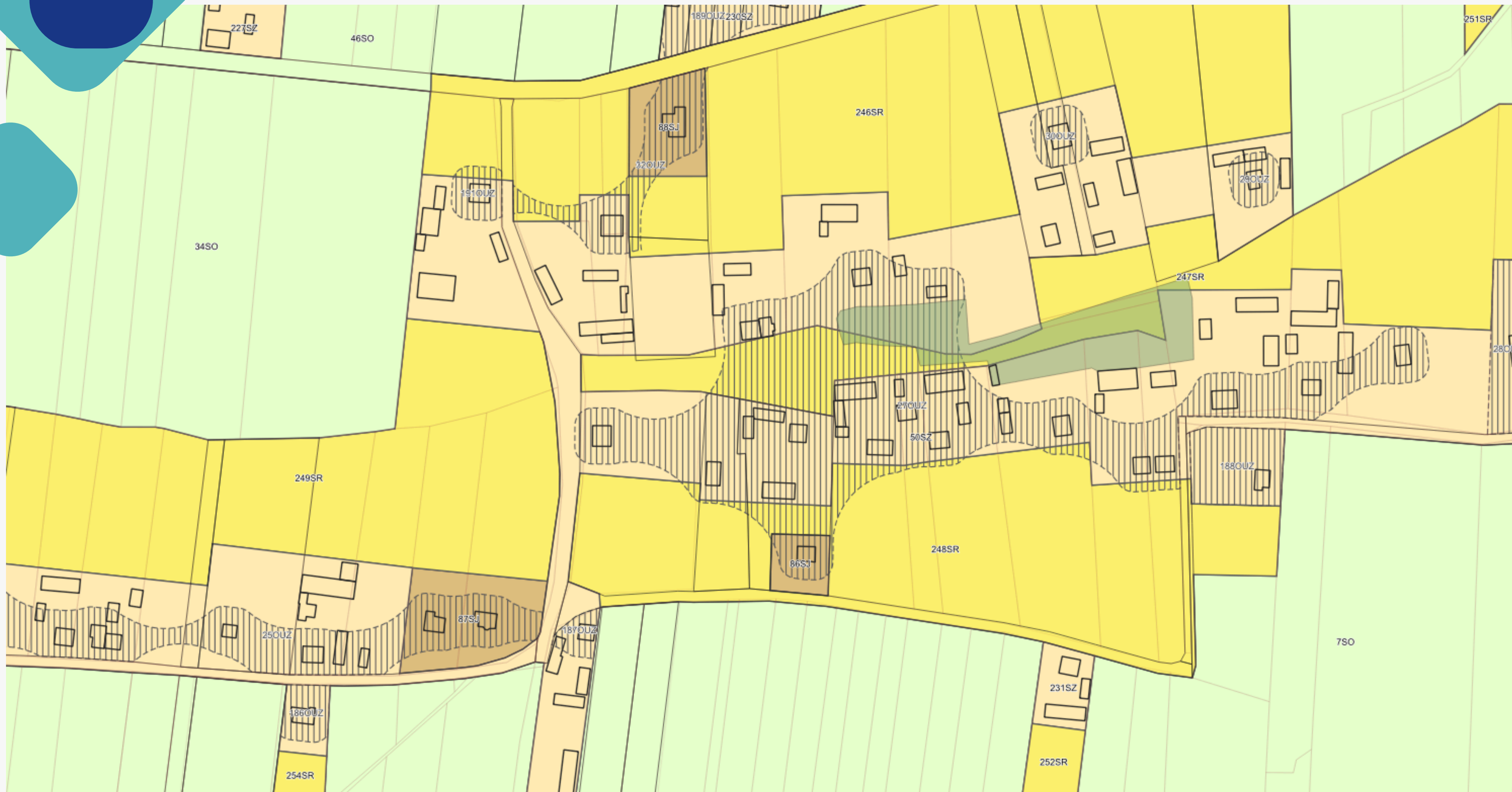
BRAK LUB KILKA PLANÓW
MIEJSCOWYCH

PEŁNE POKRYCIE PLANAMI
MIEJSCOWYMI

Fakultatywny element Planu Ogólnego Gminy:

- obszar, na którym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy
- obszar uwzględniany w pierwszej kolejności przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej w MPZP
- obszar, na którym nie będzie potrzebne pozyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III.

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



KONSEKWENCJE PLANISTYCZNE DLA PRZYSZŁYCH DOKUMENTÓW

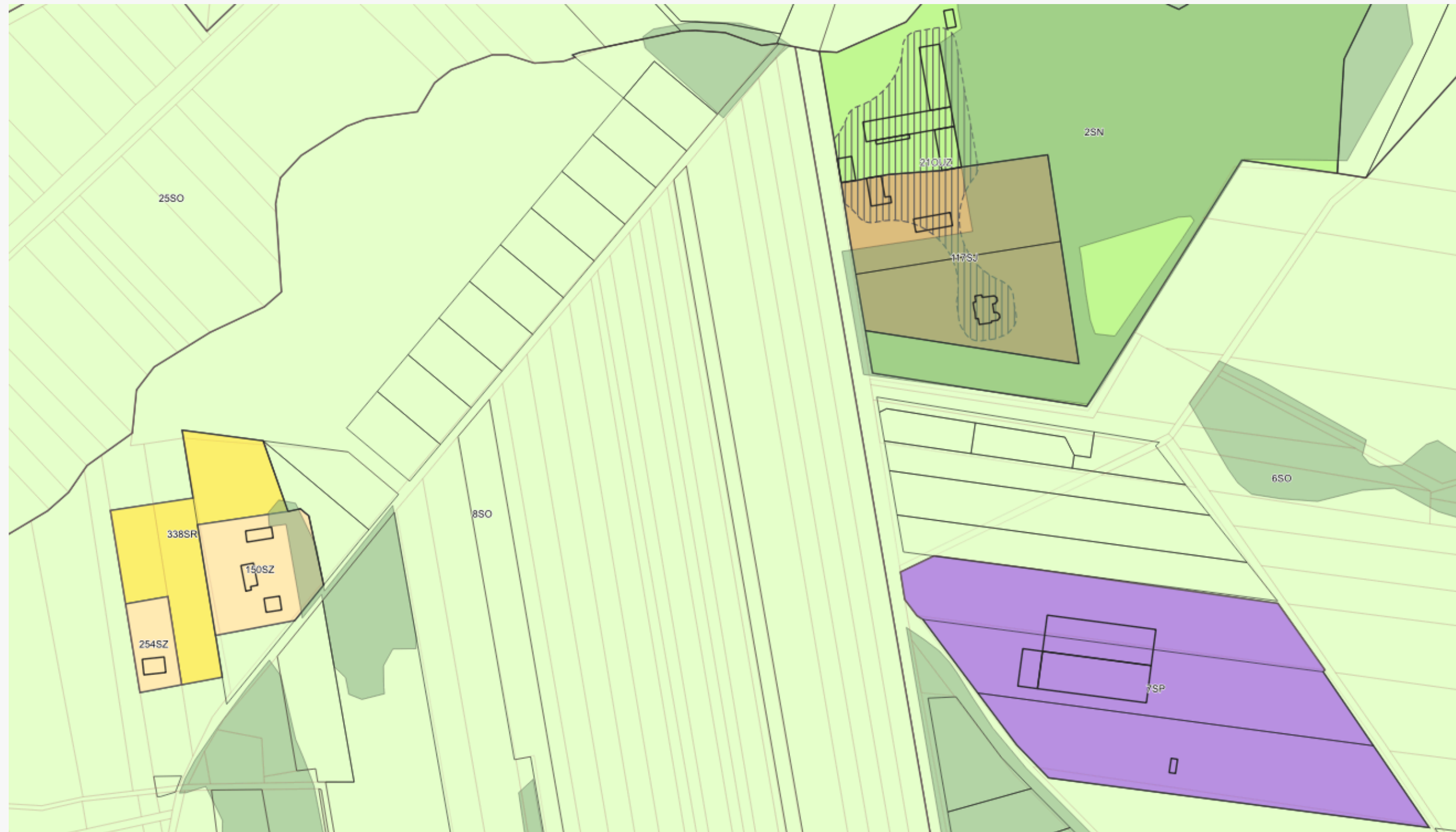
W celu realizacji zabudowy w strefach nie objętych obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) należy uchwalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

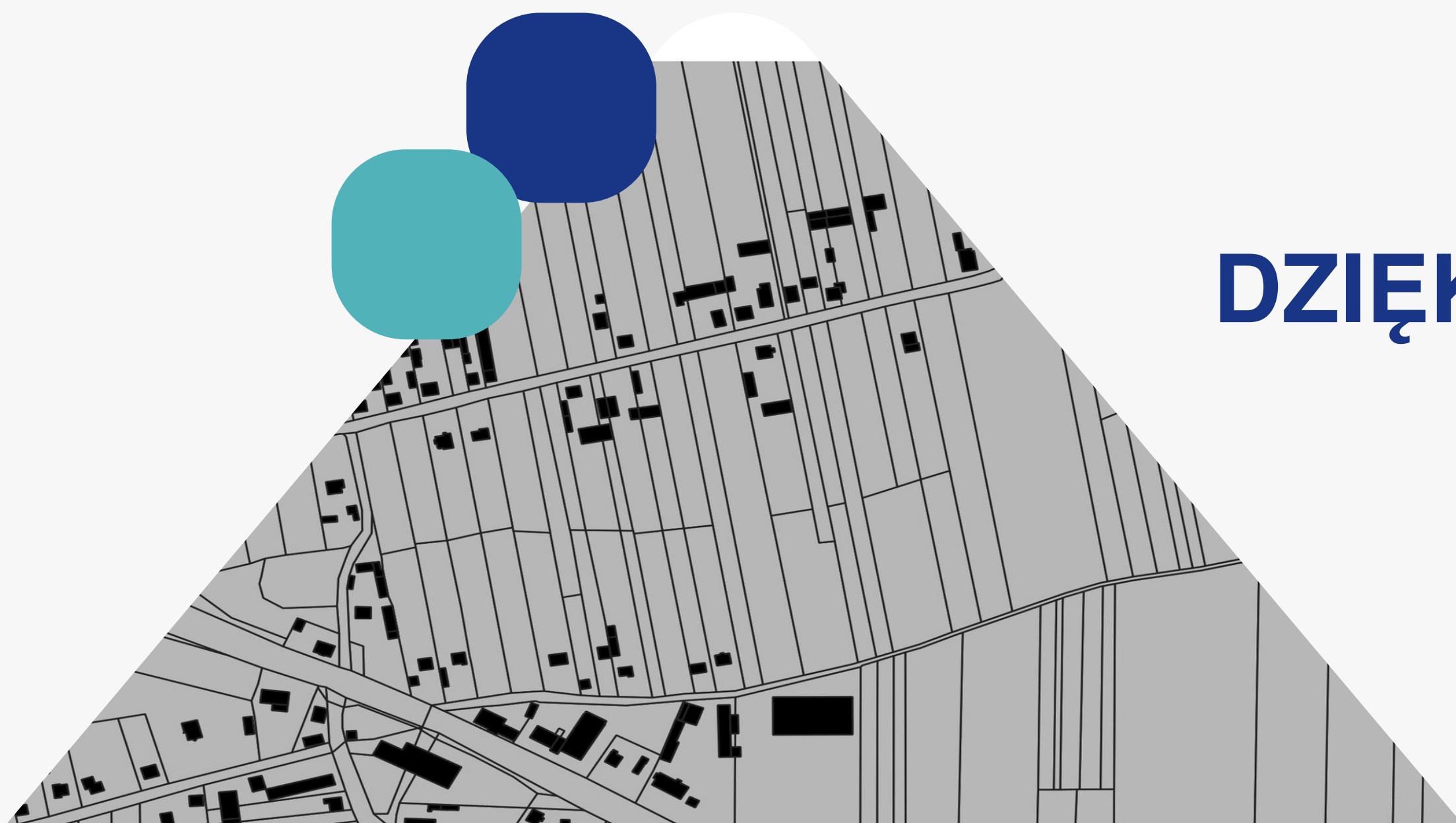
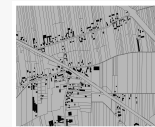


KONSEKWENCJE PLANISTYCZNE DLA PRZYSZŁYCH DOKUMENTÓW

Gdzie uchwalać MPZP na podstawie Planu Ogólnego Gminy, a gdzie pozostawić tereny bez Planów Miejscowych w celu utrzymania wydanych Decyzji o Warunkach Zabudowy.

Gdzie realizować Zintegrowane Plany Inwestycyjne ZPI - czyli prywatni inwestorzy w procesie planowania.





DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ