

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia 2023 r.

w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy

Na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także sposób:

- 1) obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- 2) tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, zwanego dalej „katalogiem”;
- 3) przygotowania projektu planu ogólnego;
- 4) stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych;
- 5) dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego;
- 6) wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego.

§ 2. 1. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych, wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do rozporządzenia.

§ 3. 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$P_{20} = P_0 + 2(P_0 - P_{-10})$$

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 10 lat przed datą najnowszych dostępnych danych.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od daty najnowszych dostępnych danych dotyczących liczby mieszkańców udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. W przypadku braku danych udostępnionych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców po 20 latach od daty najnowszych dostępnych danych dotyczących liczby mieszkańców, za prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się liczbę mieszkańców zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi, za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.

8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie miejskiej – przyjmuje się, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie wiejskiej lub miejsko-wiejskiej – przyjmuje się, że wynosi 500.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 i 1113).

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

gdzie:

- Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej
- I – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej na podstawie art. 13e ust. 3 ustawy
- W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia
- P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w hektarach.

§ 4. 1. Katalog obejmuje strefy planistyczne, o których mowa w art. 67a ust. 3a pkt 1 ustawy.

2. W katalogu opisuje się strefy planistyczne poprzez:

- 1) oznaczenie;
- 2) nazwę;
- 3) profil funkcjonalny;
- 4) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.

§ 5. 1. Projekt planu ogólnego sporządza się w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

2. Projekt zmiany planu ogólnego zawiera wyłącznie zmieniane, usuwane lub dodawane obiekty przestrzenne.

§ 6. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 7. 1. Z przebiegu czynności, o których mowa w art. 13i oraz art. 13j ustawy, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się z:

- 1) uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, o której mowa w art. 13i ust. 1 ustawy;
- 2) dowodów udostępnienia uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego w Rejestrze Urbanistycznym;
- 3) dowodów publikacji i udostępnienia ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, o których mowa w art. 8h ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy;
- 4) zawiadomień instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 5) wykazu wniosków złożonych do planu ogólnego, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy, którego wzór określa załącznik nr 3 do rozporządzenia;
- 6) wystąpień do właściwych instytucji i organów o uzgodnienie projektu planu ogólnego oraz o opinie o projekcie planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 7) wykazu uzgodnień i opinii do projektu planu ogólnego, którego wzór określa załącznik nr 4 do rozporządzenia;

- 8) prognozy oddziaływania na środowisko, a w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – dokumentów poświadczających zgodę właściwych organów;
- 9) dowodów publikacji i udostępnienia ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych, o których mowa w art. 8h ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy;
- 10) raportu z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy, w tym wykazu zgłoszonych uwag, którego wzór określa załącznik nr 5 do rozporządzenia;
- 11) dowodów udostępnienia w Rejestrze Urbanistycznym projektu planu ogólnego przekazywanego do uzgodnień i opiniowania, poddawanego konsultacjom społecznym lub przedstawianego radzie gminy;
- 12) dowodów potwierdzających czynności ponawiane;
- 13) uzasadnienia planu ogólnego, o którym mowa w art. 13h ustawy;
- 14) wszystkich danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury planistycznej, przy czym w przypadku:
 - a) procedury zmiany planu ogólnego – dodatkowo wszystkich danych poprzednio uchwalonych planów ogólnych lub ich zmian zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy,
 - b) wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy – dodatkowo danych przestrzennych dokumentujących sposób wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy określony w przepisach wydanych na podstawie art. 13m ust. 1 ustawy;
- 15) listy osób, które sporządziły projekt planu ogólnego, zawierającej imiona i nazwiska, z podaniem informacji o spełnieniu warunku, o których mowa w art. 5 ustawy.

2. Ogłoszenia, o których mowa w art. 8h ust. 1 pkt 1–3 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 1, oraz zawiadomienie, o którym mowa w art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy, zawierają co najmniej:

- 1) datę;
- 2) oznaczenie organu;
- 3) podstawę prawną wraz ze wskazaniem uchwały, o której mowa w art. 13i ust. 1 ustawy;
- 4) informację o sposobie, miejscu i terminie złożenia wniosków do planu ogólnego oraz obowiązku podania danych wnioskodawcy, o których mowa w art. 8c ustawy.

3. Ogłoszenia o których mowa w art. 8h ust. 1 pkt 1–3 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy, zawierają co najmniej:

- 1) datę;
- 2) oznaczenie organu;
- 3) podstawę prawną wraz ze wskazaniem uchwały, o której mowa w art. 13i ust. 1 ustawy;

- 4) sposób, miejsce i termin udostępnienia projektu planu ogólnego, w tym podanie adresu strony podmiotowej Rejestru Urbanistycznego, na której udostępniony jest projekt planu ogólnego;
- 5) informację o sposobie, miejscu i terminie złożenia uwag do projektu planu ogólnego oraz obowiązku podania danych wnoszącego uwagi, o których mowa w art. 8g ust. 2 ustawy;
- 6) wyznaczenie terminu, miejsca i formy konsultacji społecznych, o których mowa w art. 8i pkt 2–5 ustawy.

4. Dokumentację prac planistycznych prowadzi się w postaci elektronicznej, zawierającej dokumenty elektroniczne lub odwzorowanie cyfrowe dokumentów papierowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164).

5. Dopuszczalne formaty plików wchodzących w skład dokumentacji prac planistycznych prowadzonej w postaci elektronicznej są zgodne z wymienionymi w przepisach wydanych na podstawie art. 18 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57, 1123, 1234 i 1703).

§ 8. 1. Wydanie wypisu i wyrysu u z planu ogólnego obejmuje następujące działania:

- 1) przygotowanie wypisu zawierającego:
 - a) tytuł „wypis z planu ogólnego gminy” wraz z nazwą gminy,
 - b) wyszczególnienie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 oraz 3a pkt 1 ustawy, znajdujących się w granicach terenu objętego wnioskiem,
 - c) prezentację atrybutów, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 2 oraz ust. 3a pkt 2 ustawy;
- 2) przygotowanie wyrysu z planu ogólnego zawierającego:
 - a) tytuł „wrys z planu ogólnego gminy” wraz z nazwą gminy,
 - b) określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - c) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,
 - d) legendę,
 - e) prezentację graficzną danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy, znajdujących się w granicach terenu objętego wnioskiem oraz w razie potrzeby również w jego bezpośrednim otoczeniu, stosując oznaczenia, nazewnictwo, standardy i sposób prezentacji graficznej zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia,

- f) granice terenu objętego wnioskiem;
- 3) przygotowanie załącznika do wypisu i wyrysu w formie danych przestrzennych, o których mowa w 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy, jeżeli wynika to z treści wniosku.

2. Wydanie wyrysu z planu ogólnego może obejmować prezentację graficzną granic i numerów działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762).

3. Wypis i wyrys wydaje się w postaci elektronicznej. Jeżeli wynika to z treści wniosku, wypis i wyrys może być wydany w postaci papierowej.

§ 9. 1. W zakresie czynności, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1, 4, 7 i 11 ustawy, dokonanych do dnia 31 grudnia 2025 r., dokumentacja prac planistycznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 i 11, składa się z dowodów udostępnienia odpowiednio:

- 1) uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego,
- 2) projektu planu ogólnego przekazywanego do uzgodnień i opiniowania, poddawanego konsultacjom społecznym lub przedstawianego radzie gminy

– w siedzibie urzędu gminy oraz na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Do dnia 31 grudnia 2025 r. w ogłoszeniach, o których mowa w art. 8h ust. 1 pkt 1–3 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy, określając sposób, miejsce i termin udostępnienia projektu planu ogólnego, zamiast adresu strony podmiotowej Rejestru Urbanistycznego podaje się adres strony podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, na której jest udostępniony projekt planu ogólnego.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

MINISTER ROZWOJU

I TECHNOLOGII

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Aneta Mijał
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/