

**Prezentacja**  
**projektu planu ogólnego gminy Kolbuszowa**

*Kolbuszowa 25 marca 2026 r.*

# PLAN OGÓLNY PODSTAWOWE ZAGADNIENIA

- Plan ogólny to akt planowania przestrzennego, który zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, będące jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego, ale nie prawem miejscowym.
- Plan ogólny będzie podstawowym dokumentem planowania przestrzennego - jego ustalenia będą wyznaczać ramy przeznaczenia danego terenu pod określony katalog funkcji, czyli będzie wstępnie regulował możliwość zabudowy terenów.
- Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego – jego ustalenia będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będzie on stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy w przypadku braku planu miejscowego (wyłącznie w zakresie OUZ), lecz nie będzie stanowił podstawy prawnej dla decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy.
- W planie ogólnym można wyznaczyć „obszar uzupełnienia zabudowy”, na którym będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.
- Wejście w życie planu ogólnego nie znosi prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy ani obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



# WŁADZTWO PLANISTYCZNE GMINY

Art.3 ust.1 ustawy o pzp - Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem [...], **należy do zadań własnych gminy.**

Art.6 ust.1 ustawy o pzp - Ustalenia mpzp kształtują, wraz z innymi przepisami, **sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.**

Art.6 ust.2 ustawy o pzp . Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z **warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Ta szczególna postać władztwa administracyjnego, to ustawowo przyznana kompetencja organom gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim obszarze, przede wszystkim poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania (m.in. w planie ogólnym gminy oraz w planach miejscowych), co skutkuje wiążącymi dla właścicieli nieruchomości ustaleniami planistycznymi.

Jednocześnie władztwo planistyczne jest ściśle ograniczone przepisami prawa powszechnie obowiązującego (m.in. Konstytucją RP oraz ustawami, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Owo ograniczenie przejawia się przede wszystkim w konieczności:

1. **Przestrzegania norm kompetencyjnych** – wyznaczających zakres i tryb podejmowania rozstrzygnięć w planie miejscowym, a także upoważniających do ingerencji w sferę prawa własności (art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z art. 140 Kodeksu cywilnego).
2. **Uwzględniania regulacji zadaniowych** – wynikających z prawa ochrony środowiska, prawa wodnego, przepisów dotyczących ochrony zabytków czy też ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także z dokumentów planistycznych wyższego rzędu (krajowych i regionalnych).
3. **Poszanowania praw i wolności jednostek**, w tym prawa własności, zasad proporcjonalności oraz konieczności wyważania interesu publicznego i prywatnego, zgodnie z art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

W konsekwencji władztwo planistyczne nie jest wyrazem nieograniczonej swobody gminy, lecz musi być sprawowane w ściśle wytyczonych granicach prawnych, z poszanowaniem wartości konstytucyjnych oraz w celu realizacji zadań publicznych związanych z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem.

**Art. 13b.** 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 dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), 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,
  - 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,

Pkt 1 w art. 13b  
wejdzie w życie z  
dn. 1.07.2026 r.

- 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 w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

# PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



# HARMONOGRAM KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

lp.	data	godziny	dzień tygodnia	czynność	miejsce wykonywania czynności
1	10.04.2026			ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych	—
2	10.04.2026		piątek	<b>rozpoczęcie konsultacji społecznych</b>	—
3	15.04.2026	15.30-18.30	środa	1 dyżur projektanta	Szkoła Podstawowa w Widelce
4	18.04.2026	12.30	sobota	spotkanie otwarte	Miejski Dom Kultury w Kolbuszowej
5	24.04.2026	15.30-18.30	piątek	2 dyżur projektanta	Urząd Miejski w Kolbuszowej sala nr 1
6	25.04.2026	10.00-13.00	sobota	3 dyżur projektanta	Urząd Miejski w Kolbuszowej sala nr 1
7	05.05.2026	15.30-18.30	wtorek	4 dyżur projektanta	Centrum Kultury Wsi w Kolbuszowej Górnej
8	09.05.2026	12.30-15.30	sobota	5 dyżur projektanta	Urząd Miejski w Kolbuszowej sala nr 1
9	11.05.2026		piątek	<b>zakończenie konsultacji społecznych</b>	—

# ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ 2024

zmienne	opis	wynik	jednostka
	Liczba mieszkańców - 2024 r.	<b>24 138</b>	osoby
	Prognozowana liczba mieszkańców - 2044 r.	<b>22 262</b>	osoby
<b>M<sub>20</sub></b>	Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5% - 2044 r.	<b>23 375</b>	osoby
<b>PUM<sub>0</sub></b>	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2024 r.	<b>714 061</b>	m <sup>2</sup>
<b>P<sub>0</sub></b>	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2024 r.	<b>29,6</b>	m <sup>2</sup>
<b>P<sub>-10</sub></b>	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 – 2014 r.	<b>24,2</b>	m <sup>2</sup>
<b>P<sub>-20</sub></b>	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 – 2004 r.	<b>21,8</b>	m <sup>2</sup>

działanie	opis	wynik	jednostka
<b>P<sub>20</sub>=3P<sub>0</sub>-2P<sub>-10</sub></b>	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z użyciem P-10	<b>40,4</b>	m <sup>2</sup>
<b>P<sub>20</sub>=2P<sub>0</sub>-P<sub>-20</sub></b>	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z użyciem P-20	<b>37,4</b>	m <sup>2</sup>
<b>ZAP=M<sub>20</sub>-(PUM<sub>0</sub>/(IF(P<sub>20</sub>&lt;40,40,P<sub>20</sub>)))</b>	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	<b>5700</b>	osoby
<b>130 ZAP</b>	130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	<b>7410</b>	osoby
	procentowy przyrost ludności w odniesieniu do stanu z 2024r.	<b>30,7</b>	%

**+ 30,7 % - potencjalny przyrost ludności w odniesieniu do 2024 roku**

**7 410 – maksymalnie dla takiej liczby mieszkańców wyznaczamy nowe tereny mieszkaniowe**

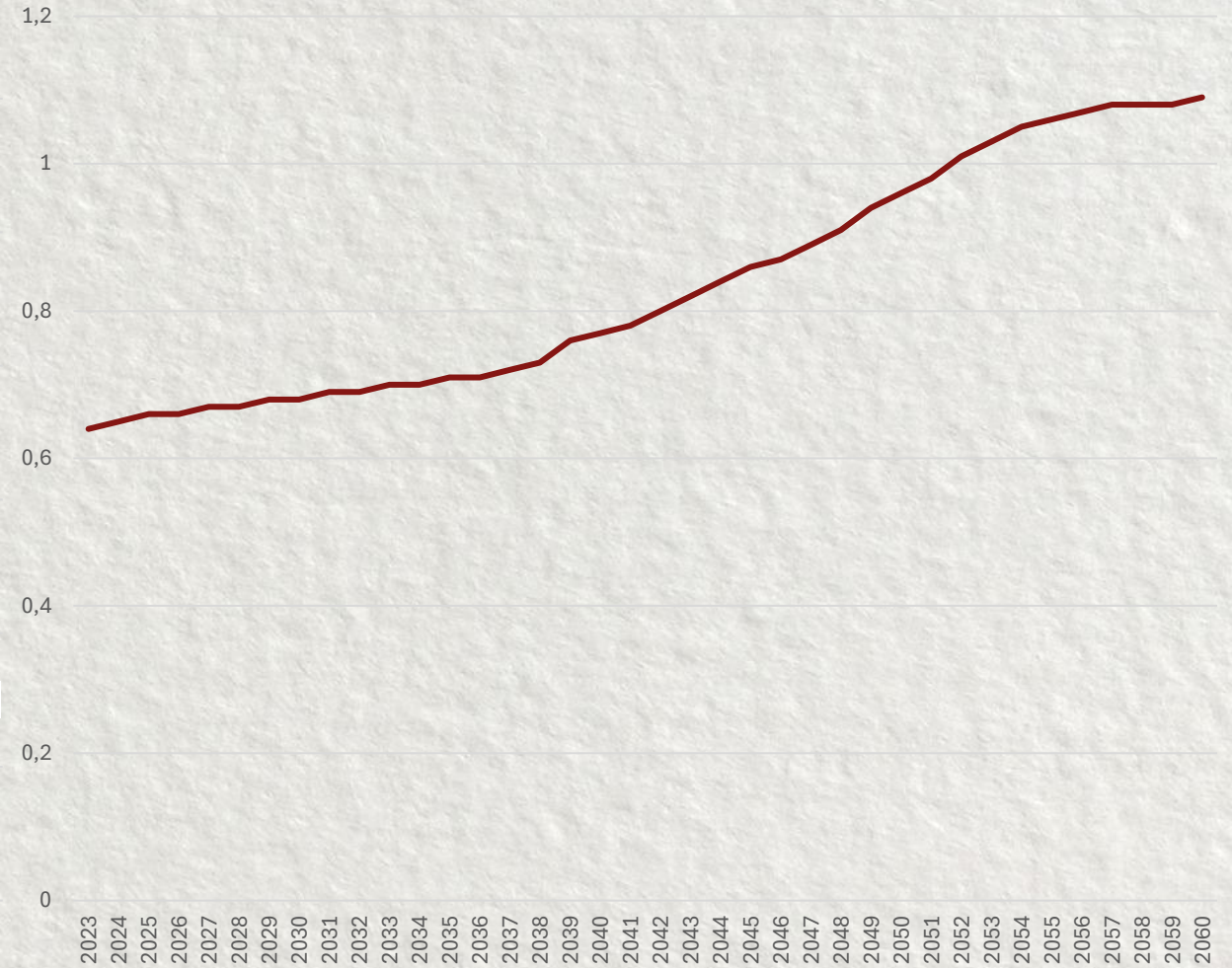


# KONTEKST DEMOGRAFICZNY

## PROGNOZA LICZBY LUDNOŚCI NA LATA 2023-2060 - GUS



## Stosunek liczby osób w wieku nieprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym - GUS



# PLAN OGÓLNY – ZAKRES REGULACJI

# 1. STREFY PLANISTYCZNE - OBLIGATORYJNE

**SW** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren handlu wielkopowierzchniowego
- teren zieleni naturalnej
- teren ogrodów działkowych
- teren lasu
- teren wód

**SJ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- teren zieleni naturalnej
- teren ogrodów działkowych
- teren lasu
- teren wód

**SZ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy zagrodowej
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych
- teren akwakultury i obsługi rybactwa
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren wielkotwarowej produkcji rolnej
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren biogazowni
- teren usług
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

**SU** - strefa usługowa



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren składów i magazynów
- teren elektrowni słonecznej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

**SH** - strefa handlu wielkopowierzchniowego



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren handlu wielkopowierzchniowego
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren składów i magazynów
- teren elektrowni słonecznej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

**SP** - strefa gospodarcza



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren produkcji
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

**SR** - strefa produkcji rolniczej



## PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych
- teren wielkotwarowej produkcji rolnej
- teren akwakultury i obsługi rybactwa
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

## DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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

## SI - strefa infrastrukturalna



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren infrastruktury technicznej
- teren komunikacji

### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren produkcji
- teren zieleni urządzonej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

## SN - strefa zieleni i rekreacji



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zieleni urządzonej
- teren plaży
- teren wód
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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 ogródków działkowych
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu

## SC - strefa cmentarzy



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren cmentarza
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług kultu religijnego
- teren usług handlu detalicznego
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

## SG - strefa górnictwa



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren górnictwa i wydobywania
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren lasu
- teren zieleni naturalnej
- teren wód
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren elektrowni wiatrowej
- teren elektrowni słonecznej
- teren elektrowni geotermalnej
- teren elektrowni wodnej
- teren biogazowni
- teren zieleni urządzonej

## SK - strefa komunikacyjna



### PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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 infrastruktury technicznej

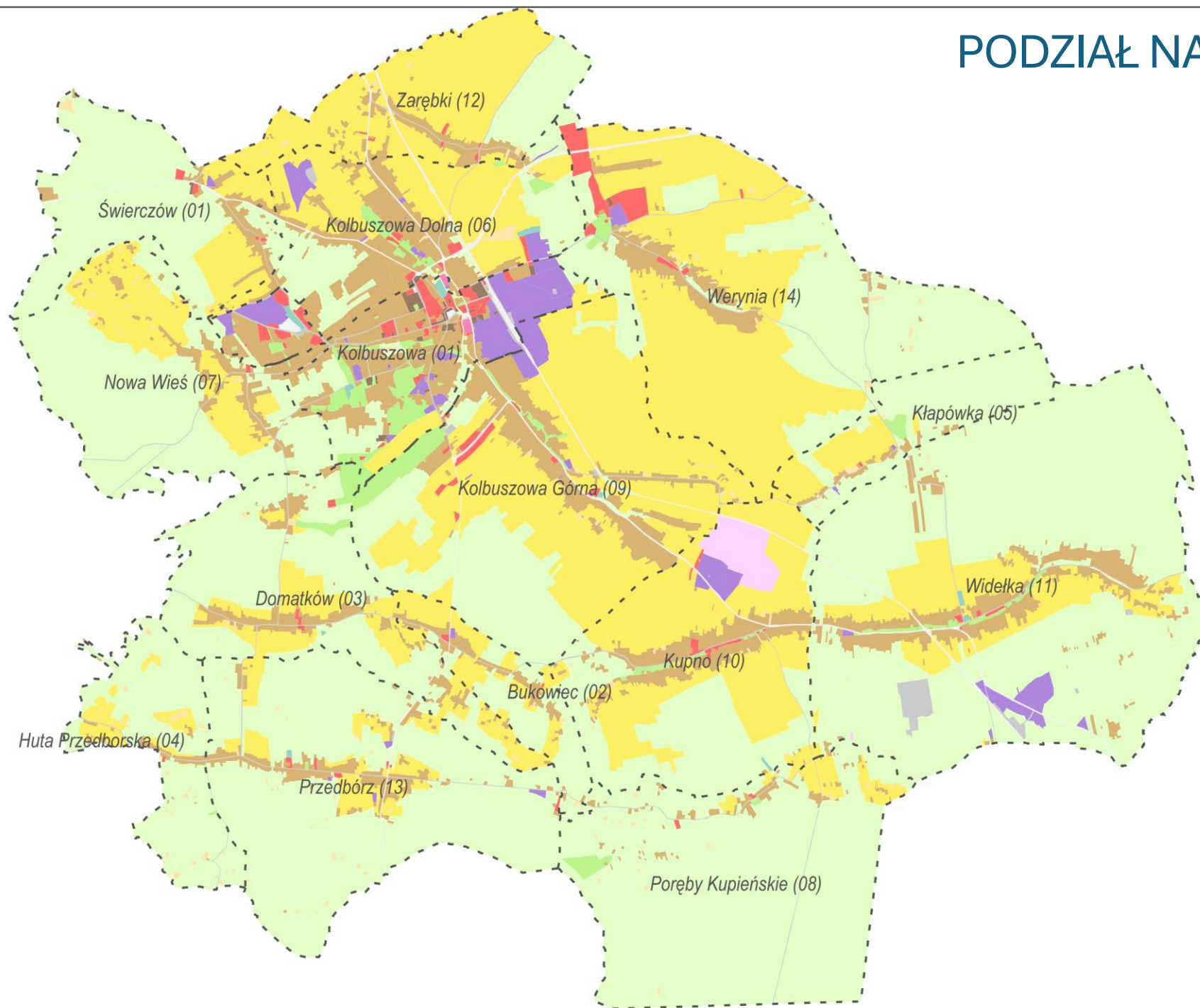
### DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren drogi zbiorczej
- teren usług handlu detalicznego
- teren usług gastronomii
- teren usług turystyki
- teren zieleni urządzonej
- teren zieleni naturalnej
- teren wód

# CHARAKTERYSTYKA WIELOFUNKCYJNYCH STREF PLANISTYCZNYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH REALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I PODLEGAJĄCYCH BILANSOWANIU

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	<b>SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, 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	<b>SJ</b>	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	<b>SZ</b>	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

# PODZIAŁ NA STREFY PLANISTYCZNE

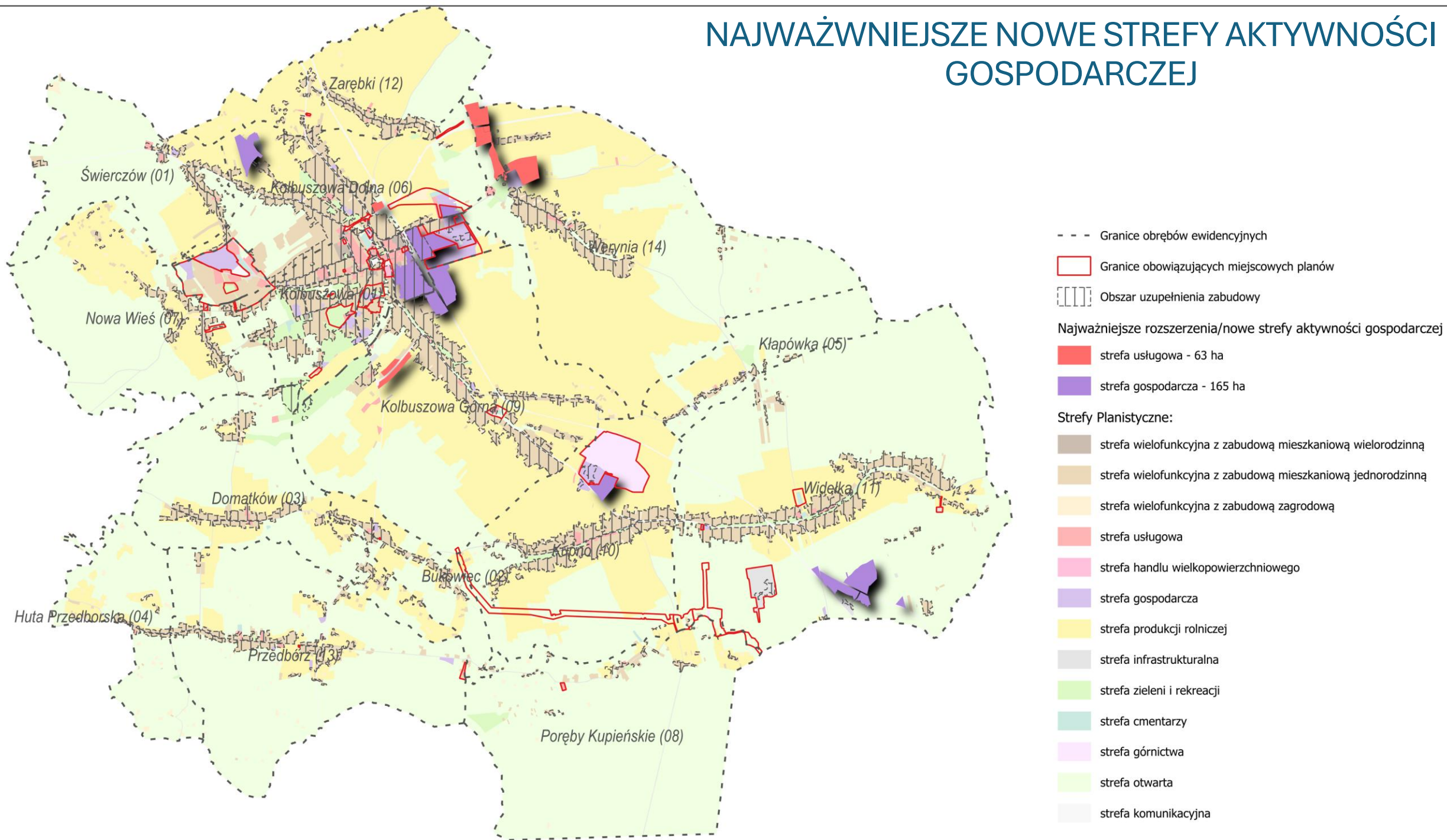


- - - Granice obrębów ewidencyjnych

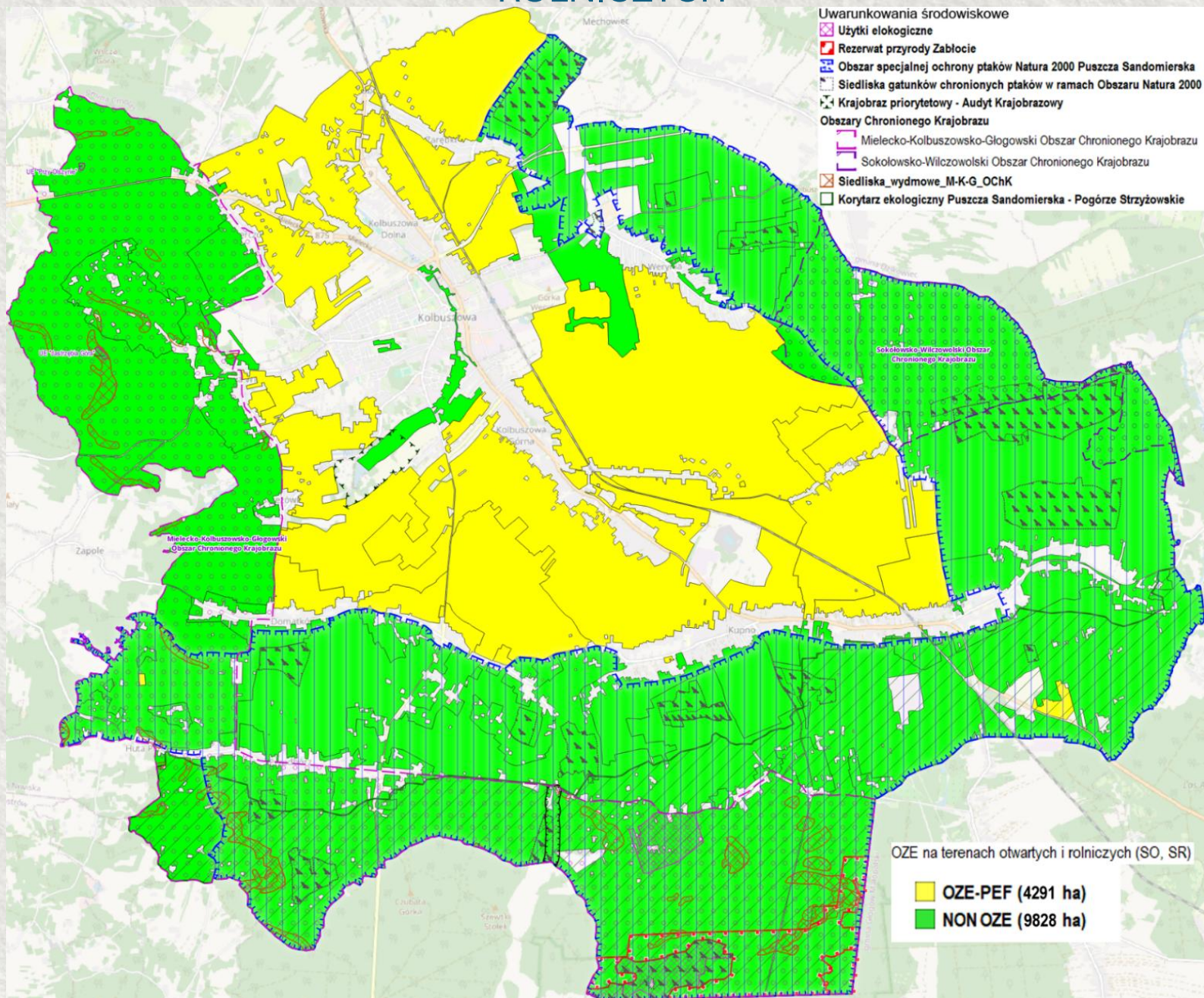
Strefy Planistyczne: [1310]

- SW** strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - 25,41 ha [33]
- SJ** strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 1719,50 ha [631]
- SZ** strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - 79,15 ha [173]
- SU** strefa usługowa - 171,49 ha [107]
- SH** strefa handlu wielkopowierzchniowego - 3,98 ha [2]
- SP** strefa gospodarcza - 300,89 ha [47]
- SR** strefa produkcji rolniczej - 4710,36 ha [90]
- SI** strefa infrastrukturalna - 170,08 ha [64]
- SN** strefa zieleni i rekreacji - 250 ha [54]
- SC** strefa cmentarzy - 16,36 ha [10]
- SG** strefa górnictwa - 78,73 ha [4]
- SO** strefa otwarta - 9424,62 ha [71]
- SK** strefa komunikacyjna - 134,22 ha [24]

# NAJWAŻNIEJSZE NOWE STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ



# OGRANICZENIA W ROZMIESZCZENIU ELEKTROWNI SŁONECZNYCH (PEF) NA TERENACH OTWARTYCH I ROLNICZYCH



# GŁÓWNE PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

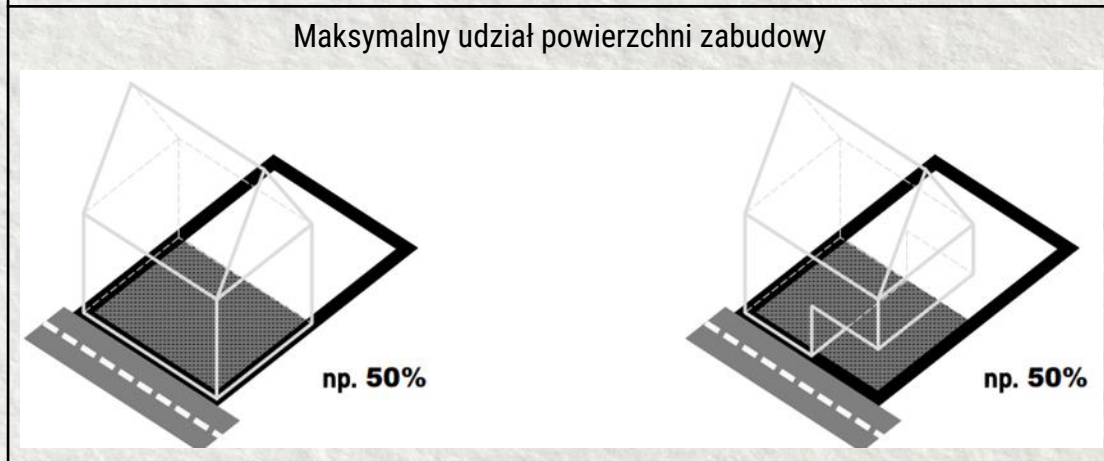
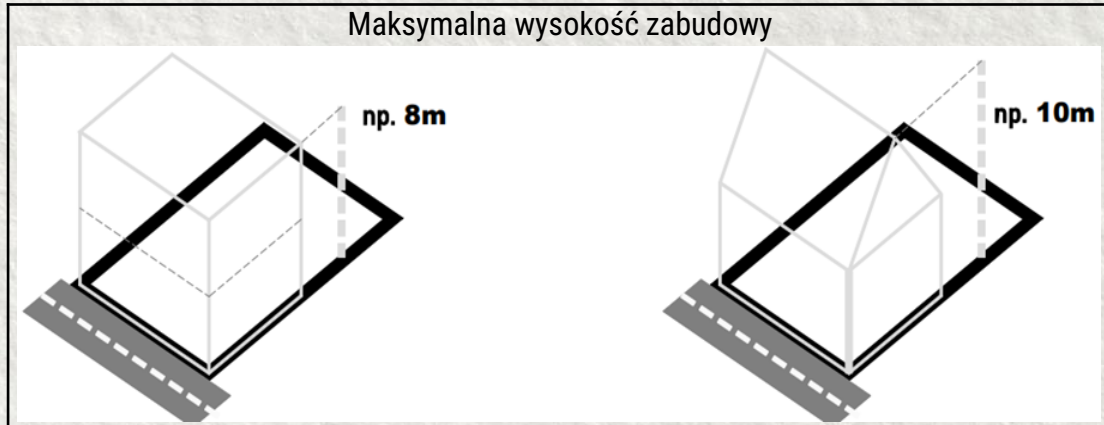
1. wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę na:
  - a) obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy,
  - b) obszarach uzupełnienia zabudowy,
  - c) obszarach zabudowanych z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
  - d) dla których w studium wyznaczono obszary zabudowy, które mimo że nie stanowią podstawy prawnej dla rozwiązań planu ogólnego, wyznaczają główne obszary rozwoju zabudowy w gminie, stanowiąc niepodważalnie element strategii rozwoju gminy, mimo braku formalnego dokumentu – przy czym niniejsze obszary podlegały istotnym korektom na skutek analiz:
    - zapotrzebowania gminy na nową zabudowę,
    - rozmieszczenia rdzeniowych obszarów uzupełnienia zabudowy,

- szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych, w szczególności:
  - obszarów gruntów rolnych klasy I-III,
  - obszarów leśnych i zadrzewionych, w tym w odniesieniu do użytkowania rolniczego i OZE,
  - obszarów dolinnych o niekorzystnej charakterystyce szczególnie zagrożonych podtopieniami, (pomimo braku wyznaczonych „obszarów szczególnego zagrożenia powodzią”)
  - ograniczenia nowych terenów zabudowy w obszarach: chronionego krajobrazu, korytarzu ekologicznym, Obszarze Natura 2000 (w szczególności obszarach siedliskowych gatunków chronionych i ich bezpośrednim otoczeniu), w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Tuszymka w obszarze chronionego krajobrazu,
  - ograniczeń w zabudowie związanych z występowaniem stref ochronnych, kontrolowanych i technicznych infrastruktury technicznej,
  - ograniczeń w zabudowie związanych z ochroną terenów chronionych jako wartości historyczne oraz stref ochrony ich ekspozycji w tym w obszarze objętym krajobrazem priorytetowym w Audycie Krajobrazowym Województwa Podkarpackiego,
  - lokalizacji celów publicznych (obwodnicy DK 9 oraz planowanych zbiorników retencyjnych)
  - dostępności istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągów i kanalizacji,
  - faktycznego wykorzystania terenów w okresie obowiązywania studium w tym gęstości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę,

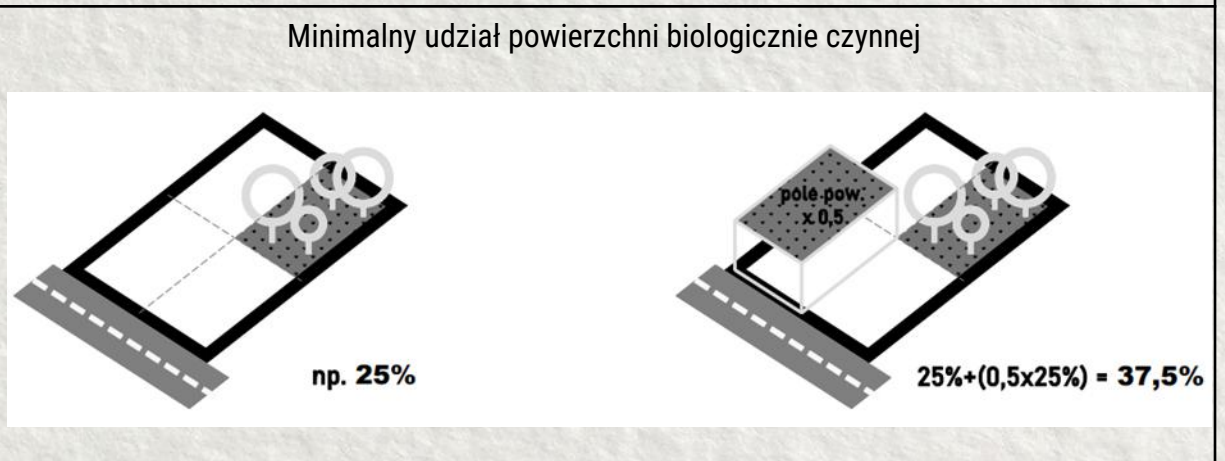
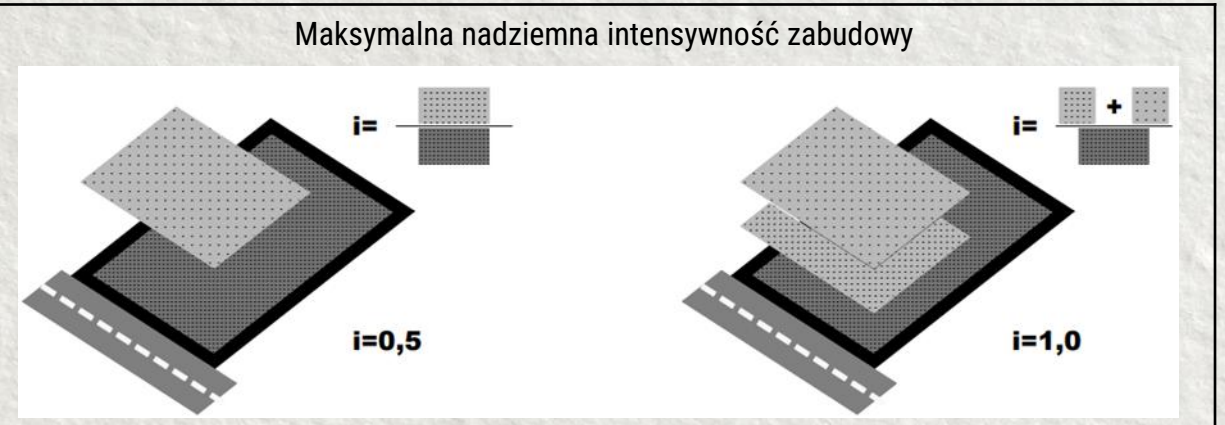
- e. do których złożono wnioski do planu ogólnego, które uznano za spójne z rozmieszczeniem wyżej wymienionych terenów lub uzasadnione ze względu na dobry dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej a jednocześnie nie sprzeczne z uwarunkowaniami lokalnymi, o których mowa powyżej (w lit. d tiret trzecie) – jednocześnie uwzględnione wnioski nie mogły prowadzić do pogłębienia rozproszenia zabudowy oraz przekroczenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie,
- f. które uzasadniły znaczące rozszerzenie najbardziej istotnych powierzchniowo, rdzeniowych obszarów uzupełnienia zabudowy (często z powiązaniu z wnioskami), w ramach dostępnego, bardzo znaczącego areалу „łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy” (Pp),

## 2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE - OBLIGATORYJNE

### ELEMENTY NIE WYMAGAJĄCE ZGODNOŚCI W MPZP



### ELEMENTY WYMAGAJĄCE ZGODNOŚCI W MPZP



# GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – PARAMETRY ZABUDOWY

	Strefy planistyczne	Bilans	Maks. nadziemna intensywność zabudowy, maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	O	O	O	O
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	O	O	O	O
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową	O	O	O	O
4	Strefa usługowa		O	O	O
5	Strefa handlu wielkopowierzchniowego		O	O	O
6	Strefa gospodarcza		O	O	O
7	Strefa produkcji rolnej		O	O	O
8	Strefa infrastrukturalna		D	D	O
9	Strefa zieleni i rekreacji		D	D	O
10	Strefa cmentarzy		D	D	O
11	Strefa górnictwa		D	D	D
12	Strefa otwarta		D	D	D
13	Strefa komunikacyjna		D	D	D

obowiązkowe określenie = O

dopuszczalne określenie = D

### 3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY - NIEOBLIGATORYJNE

Jest to obszar, na którym będzie można wydawać nowe decyzje o warunkach zabudowy (decyzje WZ) po wejściu w życie planu ogólnego w sytuacji braku MPZP. Jego wyznaczenie pozwala na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, w których nowa zabudowa będzie rozszerzeniem już istniejącej struktury urbanistycznej.

Zasady wyznaczania są ściśle uregulowane rozporządzeniem.

**Kluczowe cechy:**

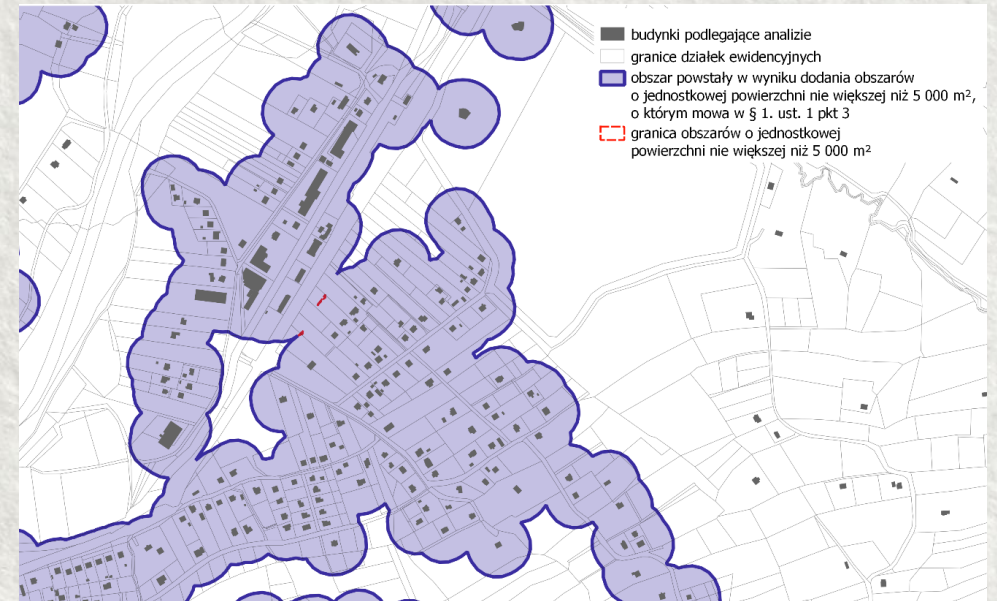
- 1. Automatyzacja wyznaczenia:** rdzeń obszarów uzupełnienia zabudowy generowany jest automatycznie a operator jedynie wprowadza dane wejściowe do algorytmu dostarczonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
- 2. Lokalizacja i kształt:** wyznaczone w oparciu o szczegółowe analizy istniejącej zabudowy (m.in. identyfikacja zgrupowań budynków, buforowanie w narzędziach GIS).
- 3. Intencja planistyczna:** służy wypełnieniu „luk w zabudowie” – tzn. terenów w najbliższym otoczeniu istniejących budynków, które są dobrze skomunikowane i wyposażone w infrastrukturę.
- 4. Ograniczanie ekspansji:** obszar uzupełnienia zabudowy nie powinien obejmować tzw. pasów otwartych (greenfield) – ma chronić przed rozpraszaniem zabudowy i niekontrolowanym zabudowywaniem terenów otwartych, szczególnie cennych przyrodniczo czy krajobrazowo.
- 5. Ograniczona Elastyczność:** gmina może korygować granice tego obszaru, wyłączając np. tereny nie predysponowane do zabudowy, przeznaczone na cele publiczne, objęte szczególną ochroną lub narażone na zagrożenia (powódź, osuwiska) oraz poszerzać je w uzasadnionych przypadkach, z uwzględnieniem limitu wynikającego wprost z przepisów.
- 6. Ochrona gruntów rolnych klas I-III:** zakaz poszerzania rdzenia OUZ na tereny położone w odległości większej niż 50 metrów od pasa drogowego dróg publicznych.

**Krok 1: Identyfikacja zgrupowań co najmniej 5 budynków stojących w odległości nie większej niż 100 m od siebie**

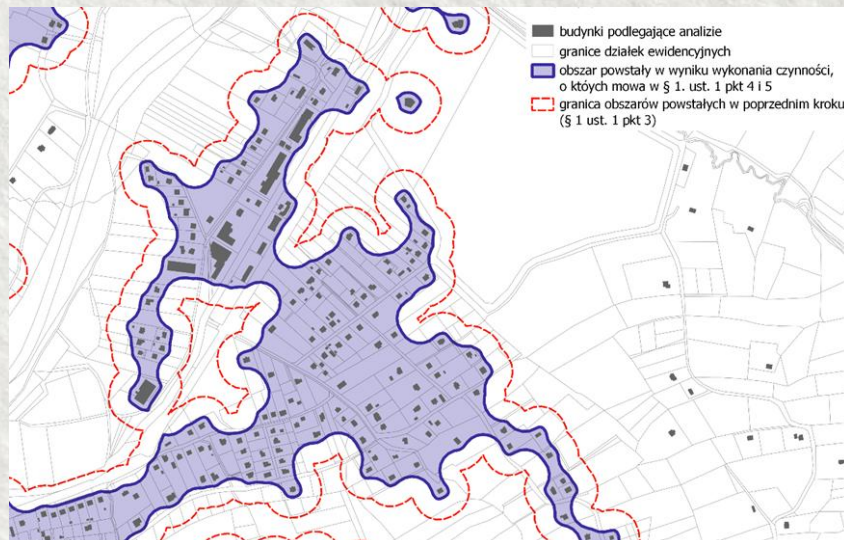
**Krok 2: Wyznaczenie Buforu - 50m Wokół Zgrupowań Budynków o Określonych Kodach KŚT**



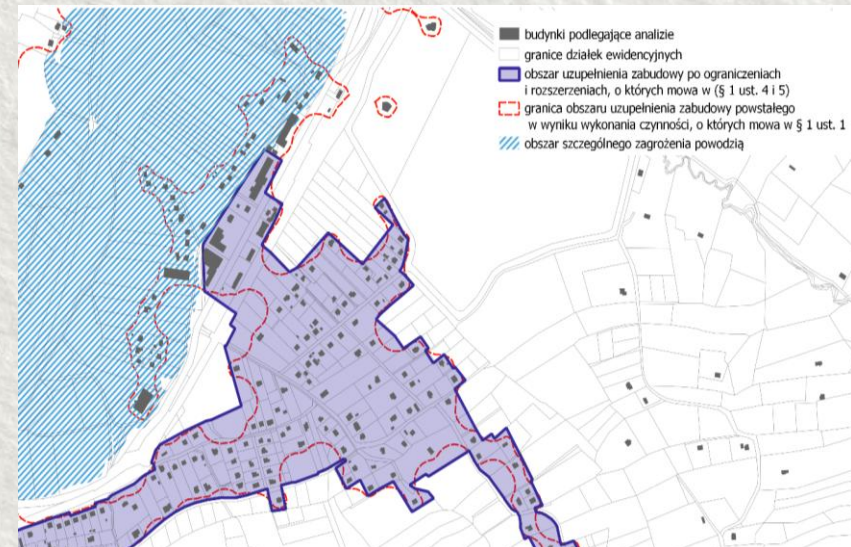
**Krok 3: Wypełnianie Luk Wewnątrz Obszarów Zgrupowanych**



**Krok 4: Ograniczenie Obszarów Uzpełnienia Zabudowy – 40m**



**Krok 5: Korekta Obszarów Uzpełnienia Zabudowy**



# OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY MODELOWANIE

Można uzupełnić obszar powierzchnią, jaka powstaje ze wzoru:

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

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w kroku 4, w wyniku rozszerzenia ich granic,

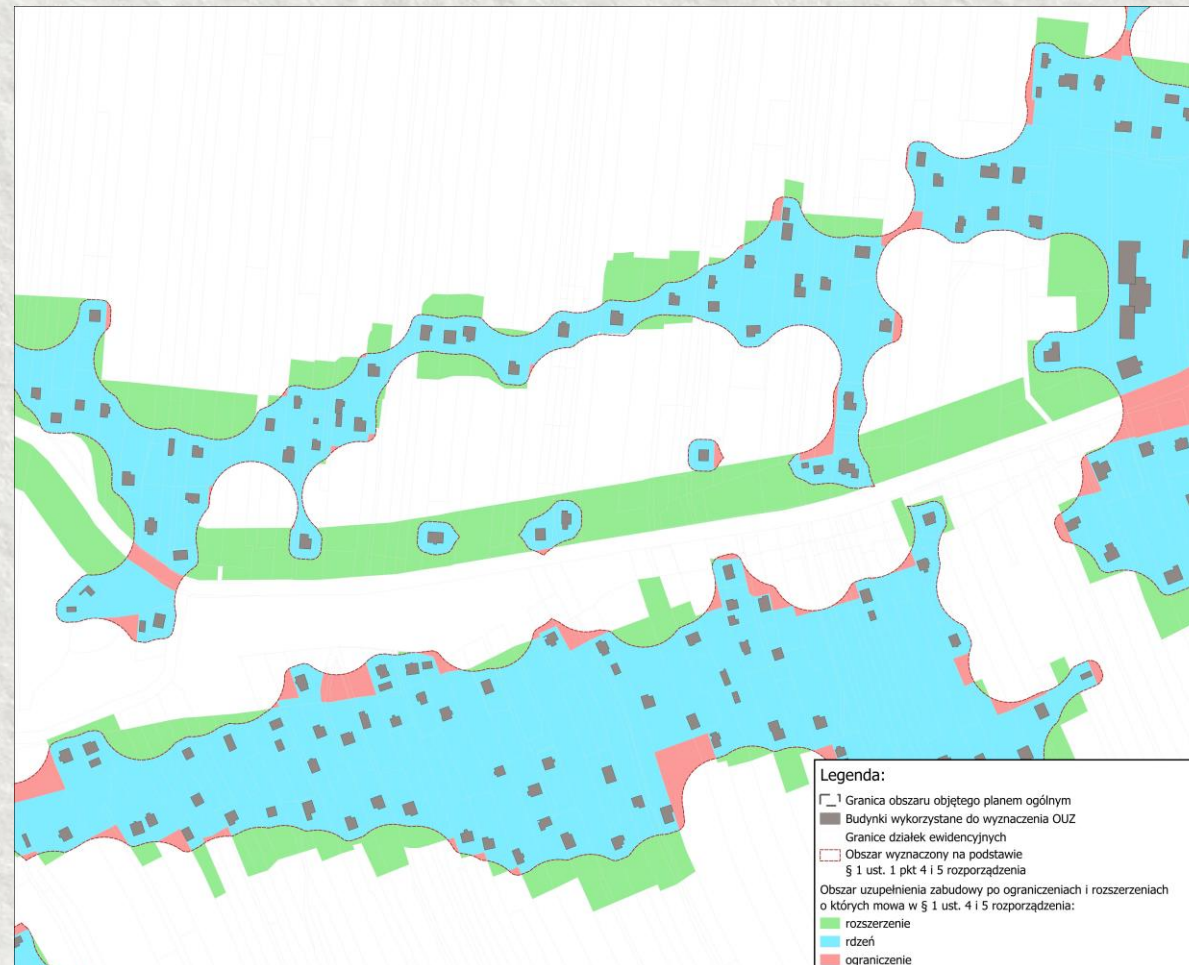
$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów powstałych w kroku 3,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy powstałych w kroku 4

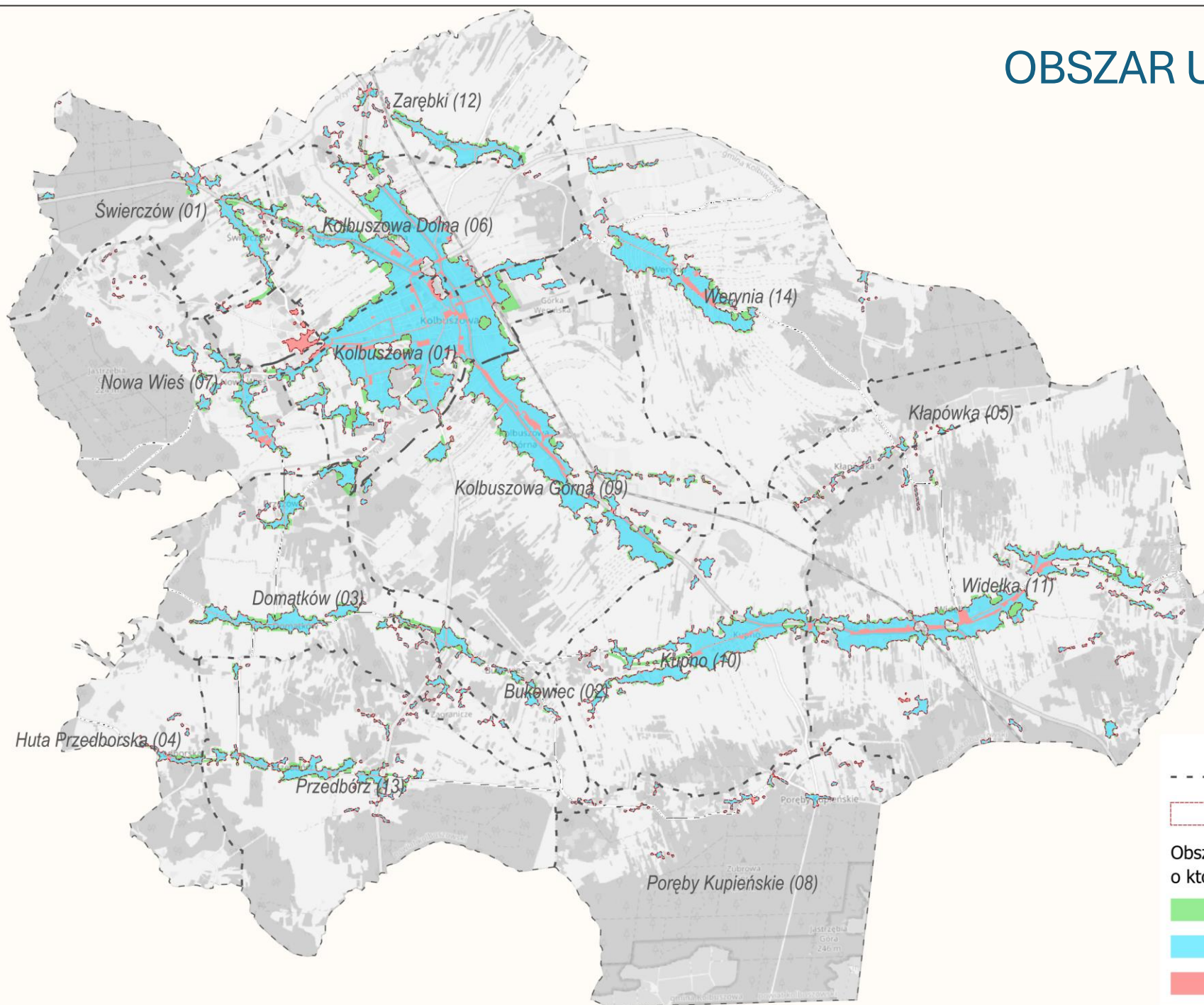
- Brak możliwości wyznaczania nowych obszarów oderwanych przestrzennie od obszarów powstałych w kroku 4.
- Brak możliwości wykorzystania powierzchni ograniczenia obszarów powstałych w kroku 5 do rozszerzenia obszarów powstałych w kroku 4

# ROZSZERZENIE OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY A KLASY GRUNTÓW I - III

Ograniczenie możliwości rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic ouz, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 (krok 4), położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.



# OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



	powierzchnia [ha]
<b>rozszerzenie OUZ</b>	<b>279,0010</b>
<b>rdzeń docelowy</b>	<b>1230,8808</b>
<b>wyjściowy OUZ</b>	<b>1509,8818</b>

	powierzchnia [ha]
pierwotny rdzeń	1409,6948
ograniczenie OUZ	178,8140
rdzeń wyjściowy	1230,8808
maksymalne rozszerzenie OUZ	293,0215

- - - Granice obrębów ewidencyjnych
- Obszar wyznaczony na podstawie § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia
- Obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach o których mowa w § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia
- rozszerzenie
- rdzeń
- ograniczenie

## 4. POZOSTAŁE ELEMENTY PLANU OGÓLNEGO - NIEOBLIGATORYJNE

### - OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ:

„obszarze zabudowy śródmiejskiej” – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Możliwość wyznaczenia paru obszarów np. centrów dzielnic w dużym mieście.

- Obniżenie wskaźnika PBC w planach miejscowych – na poziomie nie mniejszym niż  $\frac{2}{3}$  minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren
- Jest to obszar, w którym stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

# OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



# WYZNACZENIE TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE

Wyznaczanie terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie przeprowadzono w sposób manualny, opierając się na następujących zestawach danych:

- EGiB (Ewidencja Gruntów i Budynków) – granice działek ewidencyjnych, granice użytków i klasoużytków oraz budynkach,
- BDOT500 – obiekty topograficzne, takie jak ogrodzenia, jezdnie oraz budynki nieujęte w EGiB,
- GESUT – przebieg sieci infrastruktury technicznej, która może ograniczać możliwości zagospodarowania działki,
- BDOT10K – dane o budynkach, powstające m.in. w oparciu o ortofotomapy, dzięki czemu mogą uwzględniać także obiekty nieuwzględnione w EGiB czy BDOT500 (np. samowolę budowlaną),
- Ortofotomapy – rzeczywiste zdjęcia lotnicze pozwalające ocenić faktyczne zagospodarowanie nieruchomości (informacje, których często nie sposób uzyskać z oficjalnych baz, np. istnienie ogrodu),
- Fotogrametryczne zdjęcia lotnicze – uzupełniająco do Ortofotomap,
- Zdjęcia satelitarne – dzięki częstym aktualizacjom umożliwiają wstępną weryfikację, czy dana działka jest zabudowana, ograniczeniem jest jednak stosunkowo niska rozdzielczość,

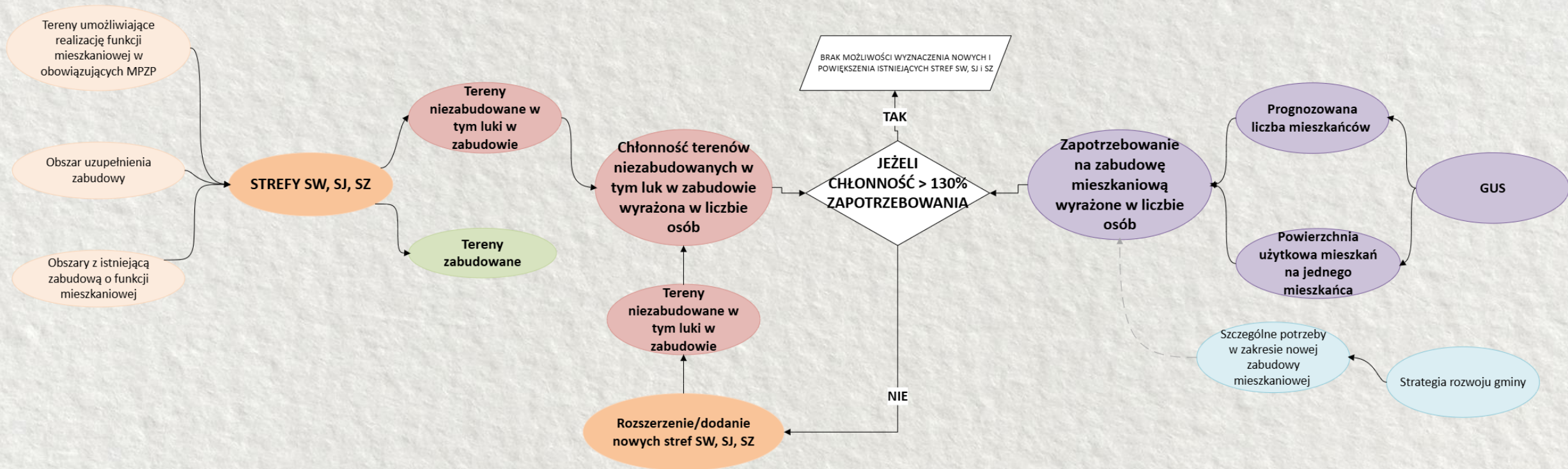
Połączenie (kompilacja) powyższych źródeł w ramach analizy wizualnej umożliwiło uwzględnienie wszystkich istotnych uwarunkowań oraz precyzyjną delimitację terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w obrębie wyznaczonych stref planistycznych SJ i SZ.

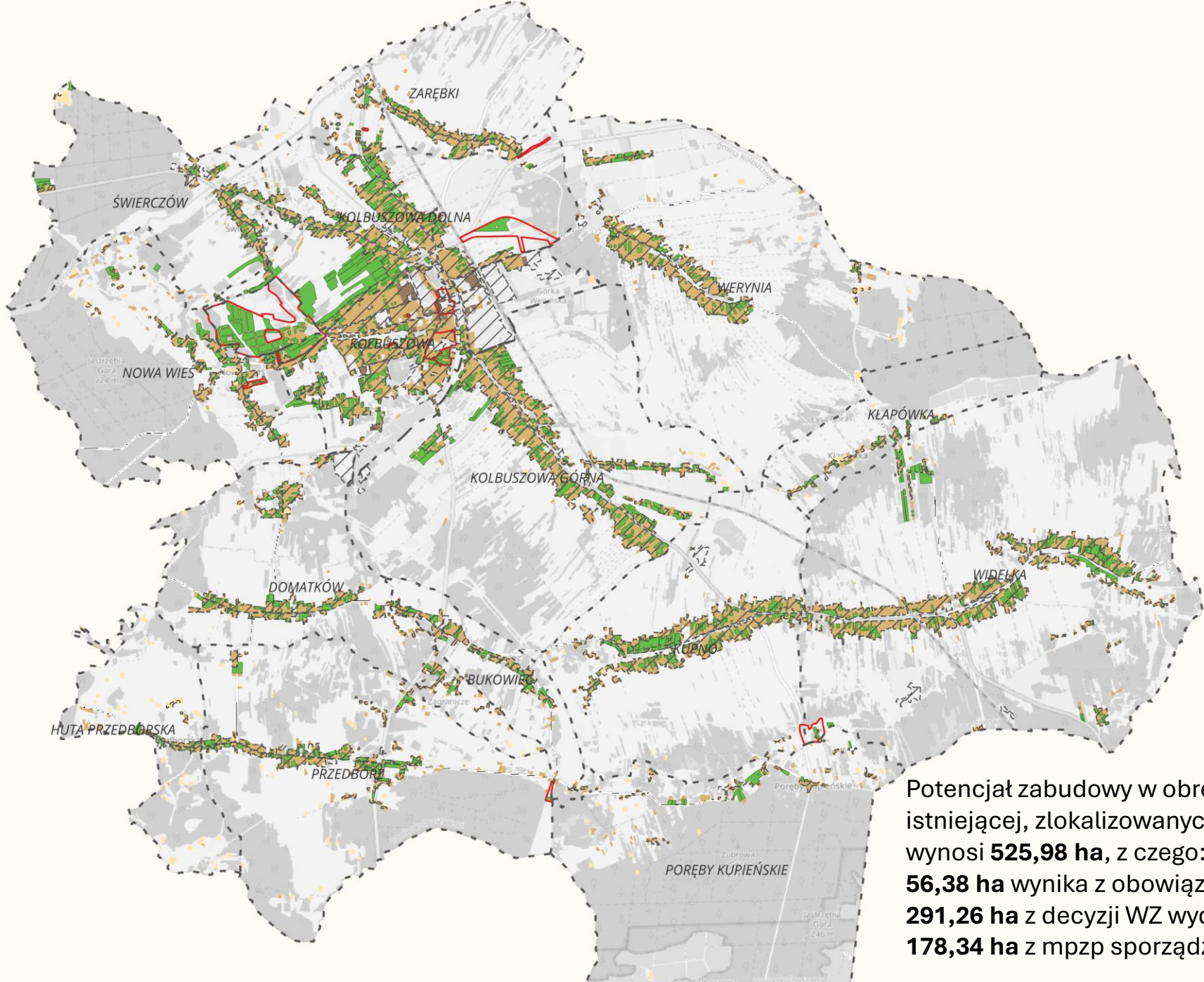
Luki w zabudowie wyznaczano wyłącznie na obszarach, na których możliwa jest lokalizacja budynku – czyli przy uwzględnieniu odpowiedniej geometrii i powierzchni terenu. Jako wartość progową przyjęto powierzchnię 600 m<sup>2</sup>, natomiast foremność kształtu luki oceniano wizualnie. Zdarzały się zatem przypadki, gdy mimo spełnienia wymogu powierzchni niektóre obszary nie zostały zakwalifikowane jako luki budowlane (ze względu na niekorzystną geometrię).







Z przeprowadzonych analiz wynika również, że powszechnie stosowana metoda selekcji użytków gruntów zabudowanych (oznaczonych literą „B”) nie gwarantuje odpowiedniej dokładności. Często bowiem powierzchnia użytku „B” jest zaniżona w stosunku do rzeczywistej wielkości terenu wykorzystywanego pod zabudowę. Podobna sytuacja występuje w bazie BDOT10K, gdzie precyzja geometrii obiektów z kategorii „pokrycie terenu” (wynikająca ze skali opracowania 1:10 000) okazuje się zbyt niska w kontekście wymagań zawartych w art. 13g ustawy. Przepis ten stanowi, że w sytuacji pokrywania się granic planu ogólnego, stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy czy obszarów zabudowy śródmiejskiej z granicami obiektów przestrzennych (zgodnie z ustawą o infrastrukturze informacji przestrzennej), należy posługiwać się geometrią tych obiektów przestrzennych.

W związku z powyższym, powołane bazy danych – choć same w sobie nie wystarczają do precyzyjnego wyznaczenia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie – stanowią cenne źródło informacji pomocniczych w procesie manualnej klasyfikacji.

# SPOSÓB BILANSOWANIA TERENÓW MIESZKANIOWYCH SCHEMAT





- - - Granice obrębów ewidencyjnych
  -  Obszar Uzupełnienia Zabudowy
  -  Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
  -  Tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej
- Wielofunkcyjne strefy planistyczne**
-  SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
  -  SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
  -  SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

profil_podstawowy	ilość	powierzchnia [ha]
SJ	1284	517,8089
SZ	6	7,3609
SW	2	0,8138
suma	1292	525,9836

Potencjał zabudowy w obrębie terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej, zlokalizowanych w wielofunkcyjnych strefach planistycznych, wynosi **525,98 ha**, z czego:

- 56,38 ha** wynika z obowiązujących mpzp,
- 291,26 ha** z decyzji WZ wydanych po wejściu w życie planu ogólnego,
- 178,34 ha** z mpzp sporządzonych po wejściu w życie planu ogólnego.

# WZÓR NA CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE W RAMACH STREF PLANISTYCZNYCH DOPUSZCZAJĄCYCH ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Wzór na sumę chłonności w gminie

$$Ch_{gm} = \sum_{s=1}^n \text{round} (P_{st}^{(s)} \times I^{(s)} \times W_{Ch}^{(s)} \times f_m^{(s)})$$

gdzie:

$Ch_{gm}$	łączna chłonność dla całej gminy (liczba osób),
$n$	liczba wyodrębnionych stref planistycznych,
$P_{st}^{(s)}$	powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk) w strefie $s$ , wyrażona w hektarach z dokładnością 0,0000
$I^{(s)}$	przyjęta maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla strefy $s$
$W_{Ch}^{(s)}$	wskaźnik chłonności (os./ha) uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie $s$
$f_m^{(s)}$	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie $s$ $\left\{ \begin{array}{l} \text{zadana wartość z zakresu } [0,1], \text{ jeśli strefa } s \text{ uwzględnia funkcję mieszkaniową} \\ 1, \text{ jeśli proporcja nie ma zastosowania} \end{array} \right.$
round( $\cdot$ )	oznacza zaokrąglenie wyniku częściowego dla strefy do liczby całkowitej.

Zgodność z wymogami rozporządzenia

## (a) Uwzględnienie powierzchni terenów niezabudowanych

- Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia, organ powinien wziąć pod uwagę „powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie”.
- We wzorze jest uwzględniona powierzchnia (ha) do czterech miejsc po przecinku, co zapewnia uwzględnienie rzeczywistego areалу w obliczeniach.

## (b) Odwołanie się do zabudowy najbardziej zbliżonej (analogia)

- § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia wymaga uwzględnienia chłonności terenów zabudowanych w sposób **najbardziej zbliżony** do planowanej zabudowy.
- Zastosowany wskaźnik chłonności pochodzi z **aktualnych** analiz nowej zabudowy (ostatnich 10 lat), co realizuje nakazaną przez przepisy „zasadę analogii” do planowanej intensywności i typu zabudowy.

## (c) Uwzględnienie intensywności zabudowy

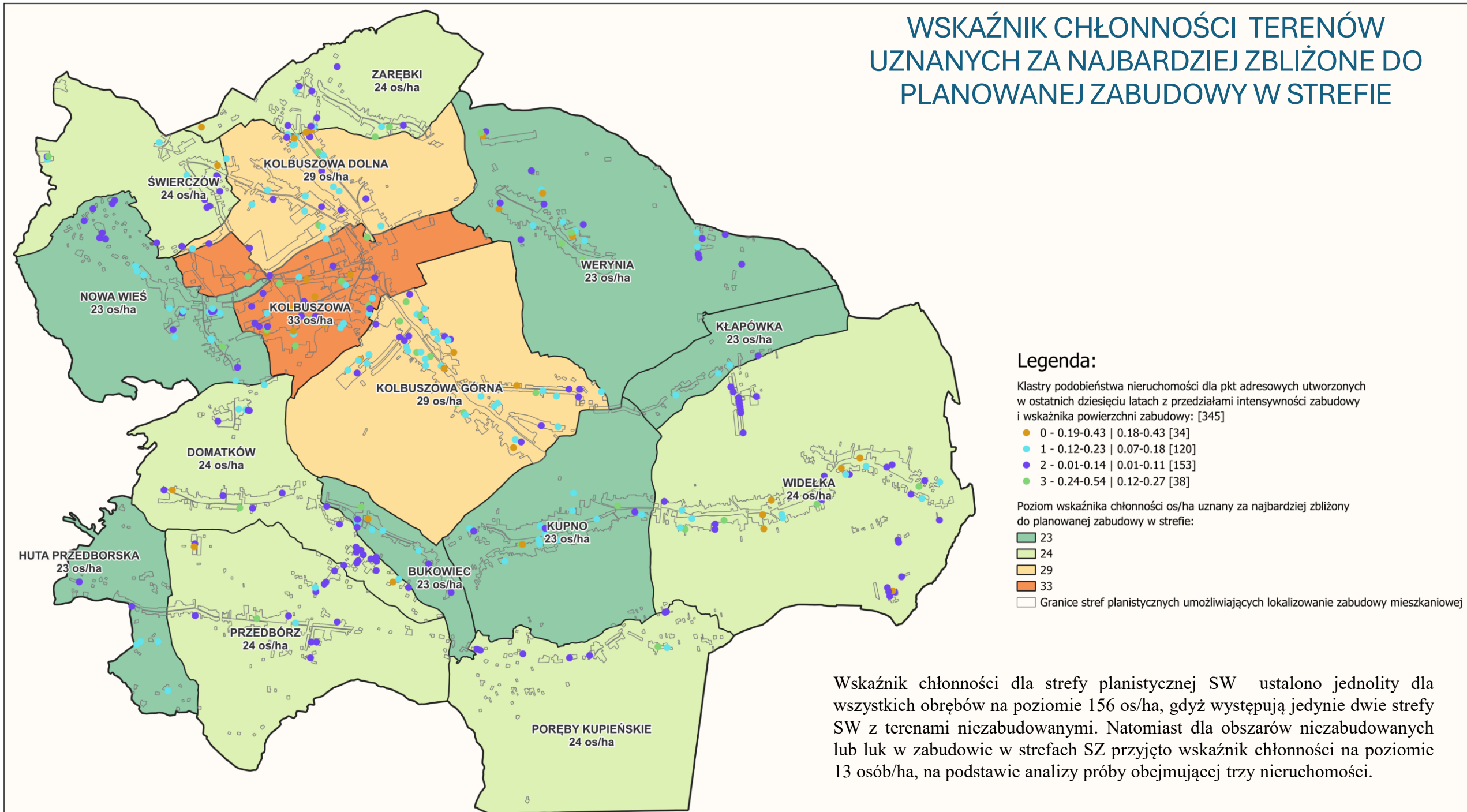
- Rozporządzenie wskazuje na możliwość zastosowania współczynników odzwierciedlających rzeczywistą lub prognozowaną intensywność zabudowy.
- We wzorze intensywność zabudowy odzwierciedla zakładaną gęstość/nadziemną intensywność zabudowy w danej strefie, co pozwala różnicować wyniki w zależności od planowanej formy urbanistycznej.

## (d) Prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami

Rozporządzenie dopuszcza uwzględnienie prognozowanych proporcji między różnymi funkcjami, w tym mieszkaniową i usługową.

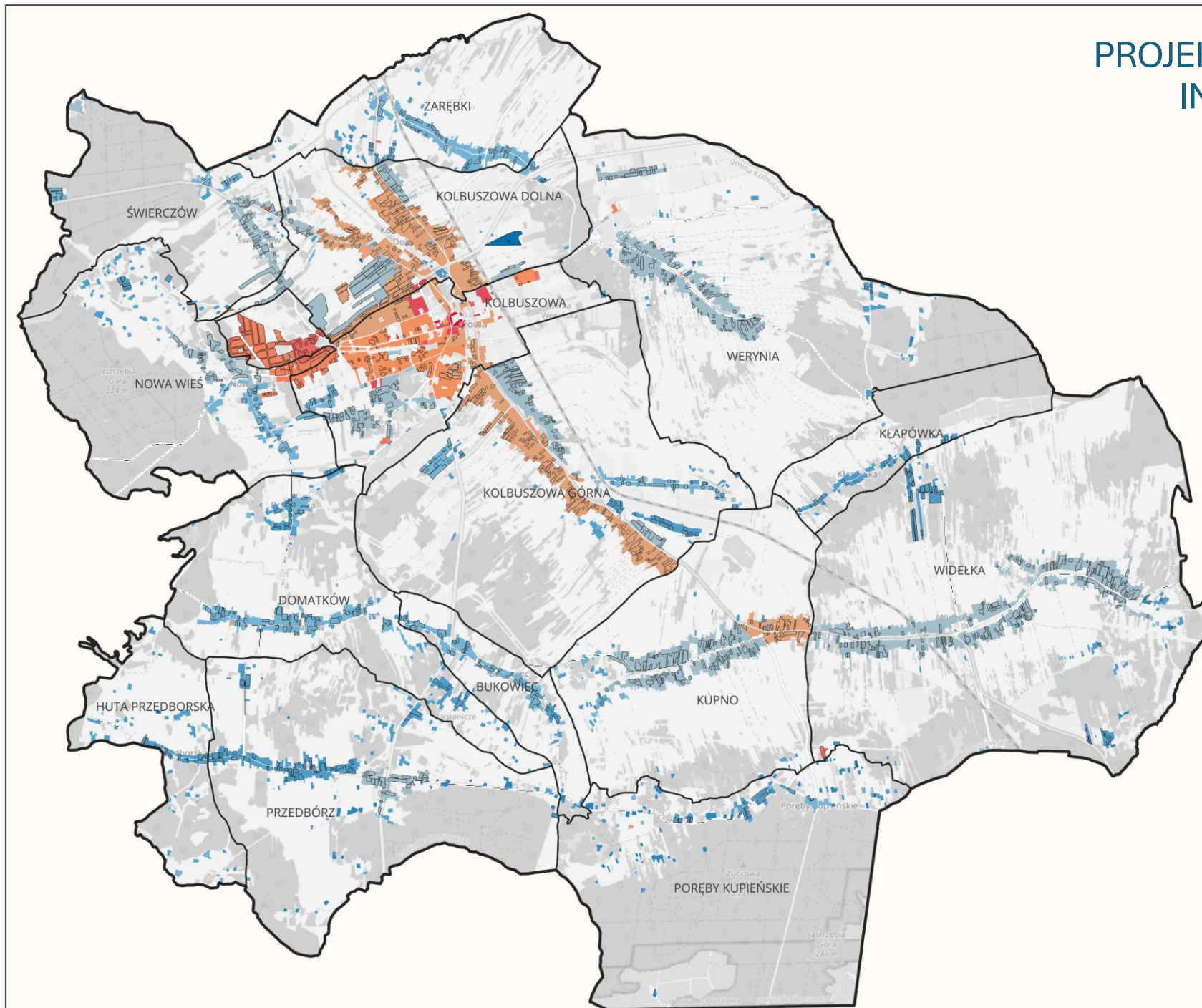
Wprowadzono korekty w 18 strefach SJ gdzie wystąpiły tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej, w strefach SW i SZ wskaźnika nie ustalano, dotyczące dróg niższej klasy

# WSKAŹNIK CHŁONNOŚCI TERENÓW UZNANYCH ZA NAJBARDZIEJ ZBLIŻONE DO PLANOWANEJ ZABUDOWY W STREFIE



Wskaźnik chłonności dla strefy planistycznej SW ustalono jednolity dla wszystkich obrębów na poziomie 156 os/ha, gdyż występują jedynie dwie strefy SW z terenami niezabudowanymi. Natomiast dla obszarów niezabudowanych lub luk w zabudowie w strefach SZ przyjęto wskaźnik chłonności na poziomie 13 osób/ha, na podstawie analizy próby obejmującej trzy nieruchomości.

# PROJEKTOWANY POZIOM MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY



## Legenda:

 Granice obrębów Ewidencyjnych

 Tereny niezabudowane i luki w zabudowie [≈1292]

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla stref SW, SJ i SZ [837]

 0,1 [≈3]

 0,2 [≈80]

 0,3 [≈383]

 0,4 [≈137]

 0,5 [≈106]

 0,6 [≈46]

 0,7 [≈19]

 0,8 [≈11]

 0,9 [≈6]

 1 [≈20]

 1,2 [≈4]

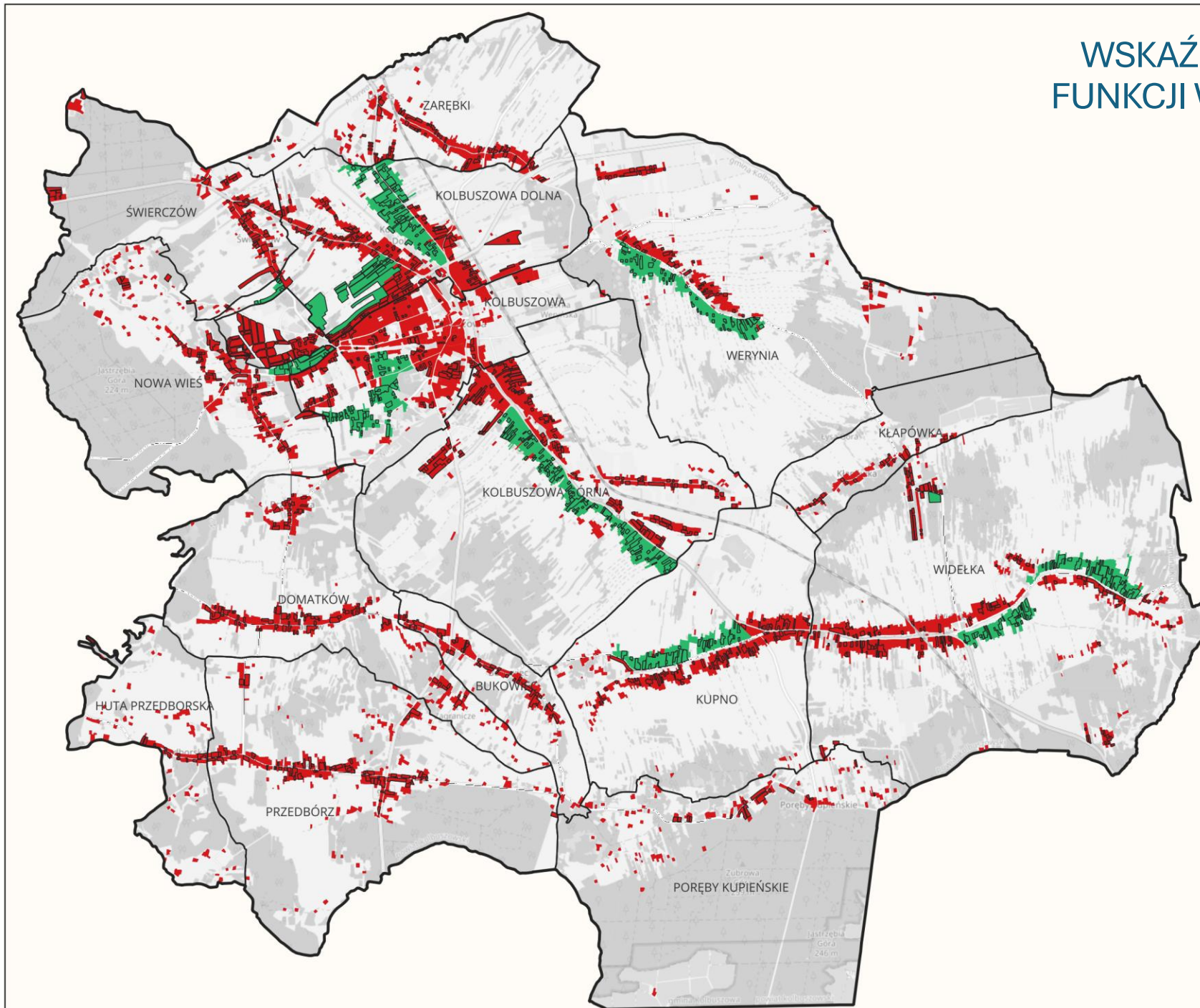
 1,5 [≈15]

 1,6 [≈1]





 1,8 [≈3]

 2 [≈3]

# WSKAŹNIK PROGNOZOWANEJ PROPORCJI FUNKCJI W RAMACH STREF PLANISTYCZNYCH



## Legenda:

-  Granice obrębów Ewidencyjnych
-  Tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej
- Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefie:
  -  1
  -  0,95

# WZÓR NA CHŁONNOŚĆ SCHEMAT

## POJEDYŃCZA STREFA PLANISTYCZNA

powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk) w strefie ha

MNOŻENIE

wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla strefy

MNOŻENIE

wskaźnik chłonności (os./ha) uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie

MNOŻENIE

prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie

chłonność dla strefy (liczba osób)

NIE

CZY DLA KAŻDEJ ZE STREF SW, SJ I SZ ZOSTAŁA OBLICZONA CHŁONNOŚĆ ?

DODAWANIE

TAK

Łączna chłonność dla całej gminy (liczba osób)

## WYNIK CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE WYRAŻONY W LICZBIE OSÓB W ZESTAWIENIU Z ZAPOTRZEBOWANIEM NA NOWE TERENY MIESZKANIOWE

Otrzymane wyniki dotyczące chłonności terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ przedstawiają się następująco:


- Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie wynosi 7404 osób – oznacza to, że obecnie dostępne tereny niezabudowane mogą pomieścić **7404** nowych mieszkańców.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową: **5700** osób – to aktualne zapotrzebowanie na nowe mieszkania w analizowanym obszarze.
- 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **7410** osób – uwzględnia prognozowany wzrost zapotrzebowania o 30%, co daje maksymalną wartość zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe.
- Wykorzystanie w projekcie planu ogólnego maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę osiągnęło poziom **99,9%**, co przesądza o braku możliwości wyznaczania nowych i rozszerzania istniejących wielofunkcyjnych stref planistycznych.

Obliczenia uwzględniają:


- Wzrost wielkości powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na mieszkańca o 27% (tj. 40,4 m<sup>2</sup> z 29,6 m<sup>2</sup> obecnie)




**LEGENDA:**


 Tereny poza Strefami Planistycznymi SJ i SZ  
- brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej

**Obszar Stref planistycznych SJ i SZ - dopuszczające zabudowę mieszkaniową**


 Teren Obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach Stref planistycznych SJ i SZ  
- możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy

 Tereny Stref Planistycznych SJ i SZ poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy  
- możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**Granice Stref planistycznych umożliwiające lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej**


 strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodinną


 strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

 Obszar uzupełnienia zabudowy


**Wyselekcjonowane Budynki\_EGIB**

 Budynki mieszkalne o symbolu 110


 Budynki biurowe o symbolu 105

 Budynki handlowo-usługowe o symbolu 103

 Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107

 Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106

 Budynki przemysłowe o symbolu 101

 Pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109

 użytki drogowe

- Zwracamy uwagę, iż POG z mocy ustawy, nie rodzi skutków finansowych – uwzględnia obligatoryjnie stan istniejący faktyczny (istniejąca zabudowa) i prawny (mpzp).
- Warto pamiętać że to pierwsza wersja planu, niezbędna dla funkcjonowania gminy, dlatego mimo ogólnego niezadowolenia z wprowadzanych ograniczeń jest lepszy niż jego brak – wtedy mamy pełny paraliż inwestycyjny za wyjątkiem możliwości wykorzystania wcześniej uzyskanych decyzji WZ ale bez żadnej możliwości ich zmiany.
- W przyszłości plan będzie ulegał aktualizacjom (choćby ze względu na uwzględniany obligatoryjnie stan istniejący, zmieniający się na podstawie wcześniej wydanych decyzji WZ), co pozwoli zweryfikować w obliczeniach założenia przyjęte zgodnie z przepisami. Można się również spodziewać (wskutek nacisków społecznych) zmian w prawodawstwie !!!
- Przypominamy, iż ciągle można uzyskać decyzję WZ jeśli POG z różnych względów nie uwzględnił Państwa zamierzeń.
- Przypominamy również o możliwości składania uwag do projektu planu choć, zwłaszcza jeśli dotyczą zabudowy mieszkaniowej, to ich uwzględnienie, delikatnie mówiąc, ma ograniczone szanse – ustawodawca bardzo sprawnie ograniczył obowiązujące przez ostatnie 20 lat władztwo planistyczne gminy, jeśli gmina nie wywiązała się z wymogów prawa dotychczas obowiązującego i nie uchwaliła miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## CO CZEKA GMINĘ, JEŚLI NIE BĘDZIE OBOWIĄZYWAĆ PLAN OGÓLNY PO 30.06.2026?

- **Brak nowych WZ i ULICP od 01.07.2026 (01.09.2026)** – wydanie decyzji o warunkach na wnioski złożony po 30 czerwca 2026 r. (31 sierpnia 2026r.) jest możliwe tylko wtedy, gdy w gminie wszedł w życie plan ogólny. Bez niego – blokada tych decyzji (z wyjątkiem terenów zamkniętych)
- **Studium wygasa 30.06.2026 (31.08.2026)** – po tej dacie gmina nie ma studium, a w wielu przepisach od 2026 r. „punktem odniesienia” staje się plan ogólny; przestaje działać „zastępstwo” studium jako planu ogólnego w ustawach sektorowych.
- **MPZP tylko po planie ogólnym** – po utracie mocy studium uchwalenie nowego (lub zmiany) MPZP jest możliwe dopiero po wejściu w życie planu ogólnego, z wąskimi wyjątkami (plany już wyłożone, inwestycje celu publicznego, wybrane inwestycje surowcowe). Dodatkowo każdy MPZP musi być zgodny z planem ogólnym (profil funkcjonalny strefy, wskaźniki). ZPI także nie przejdzie bez planu ogólnego – Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest „szczególną formą MPZP”, a zatem również wymaga zgodności z planem ogólnym; bez planu ogólnego uchwalenie ZPI jest w praktyce niemożliwe.
- **Ryzyko ingerencji wojewody** – jeżeli brak planu ogólnego (lub jego treść) blokuje inwestycje celu publicznego ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wojewoda – po wezwaniu gminy – może uchwalić MPZP zarządzeniem zastępczym na koszt gminy.
- **Skutki w ustawach sektorowych** – np. w Prawie geologicznym i górniczym przy braku MPZP działalność jest dopuszczalna tylko, gdy nie narusza sposobu wykorzystania wynikającego z planu ogólnego; bez planu ogólnego – trudniej wykazać zgodność.