

Prezentacja projektu planu ogólnego gminy Kolbuszowa

Kolbuszowa 15 lipca 2026 r.

Projekt 03.07.2026

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLBUSZOWEJ**

z dnia 15 lipca 2026 r.

w sprawie planu ogólnego gminy Kolbuszowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą IV/22/2024 z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kolbuszowa, uchwala się, co następuje:

§1. Uchwala się plan ogólny gminy Kolbuszowa.

§2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest plan ogólny gminy Kolbuszowa w postaci danych przestrzennych.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolbuszowej.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kolbuszowej

WYKAZ UWAG DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY KOLBUSZOWA

Liczba Uwag – **257**

Liczba Odrębnych Części Uwag – **352**

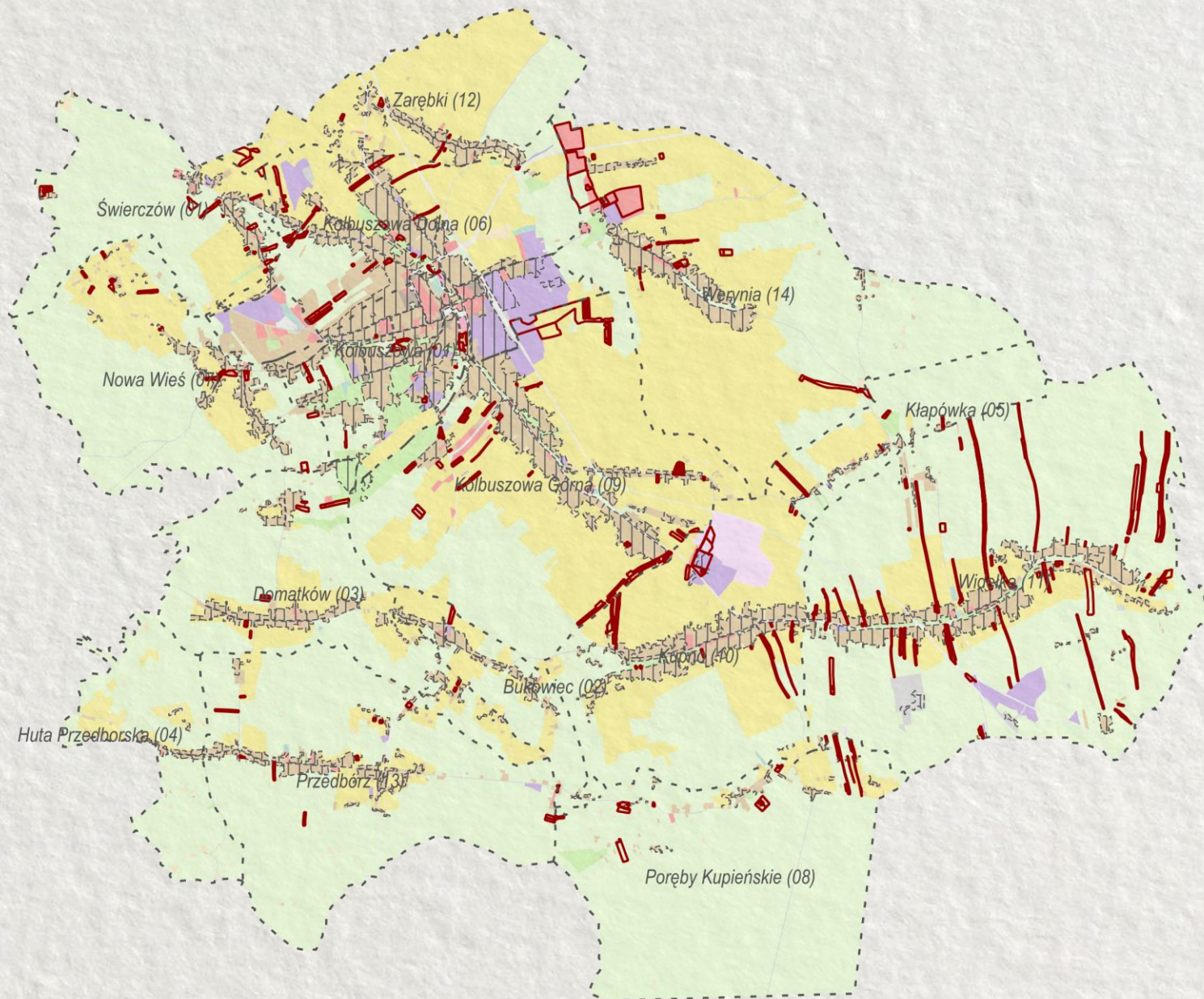
Liczba Działek Ewidencyjnych Objętych Uwagami
– **618**
(unikalnych 491)

Liczba Odrębnych Części Uwag uwzględniona w
całości – **95**

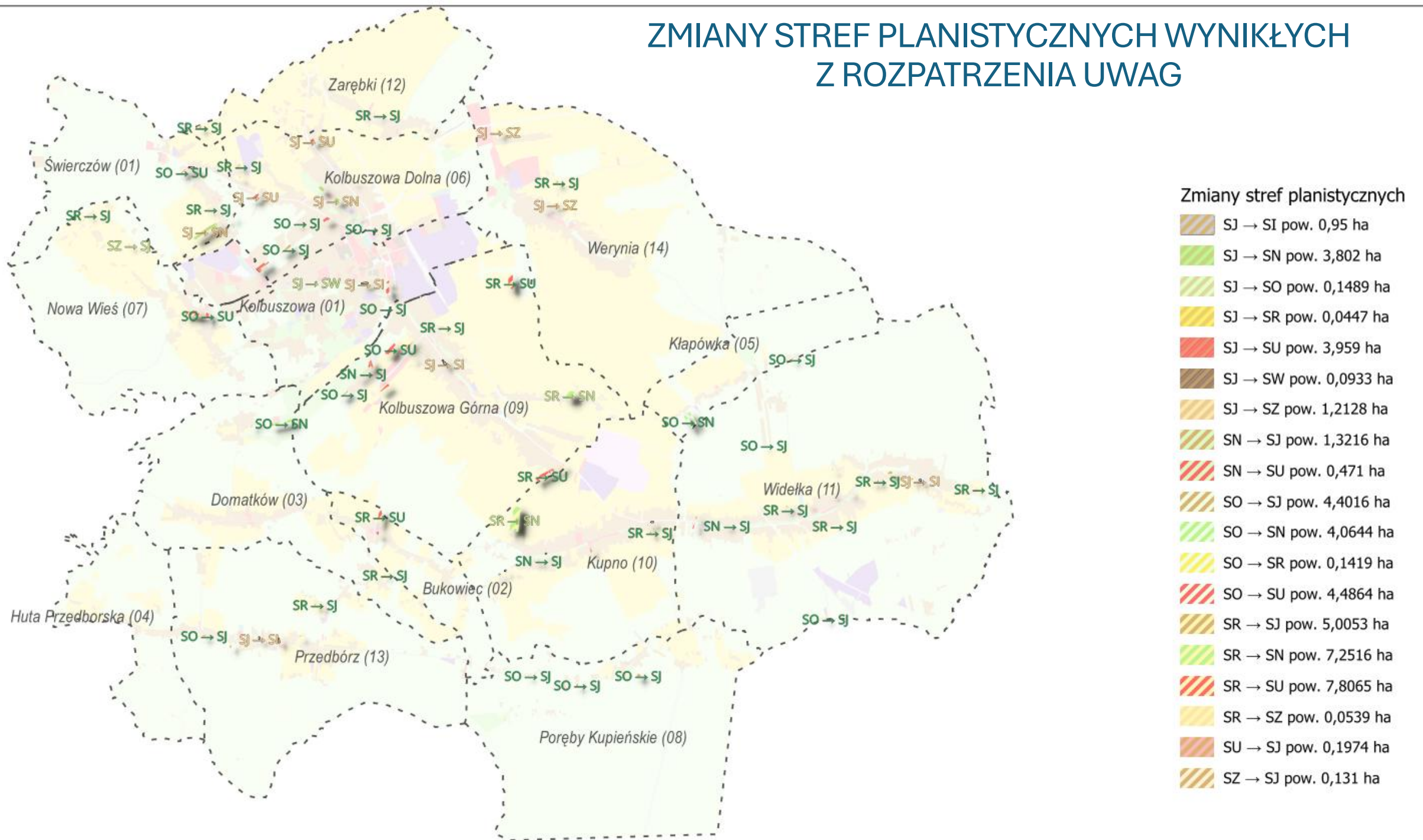
Liczba Odrębnych Części Uwag uwzględniona w
części – **65**

Liczba Odrębnych Części Uwag nieuwzględniona –
192

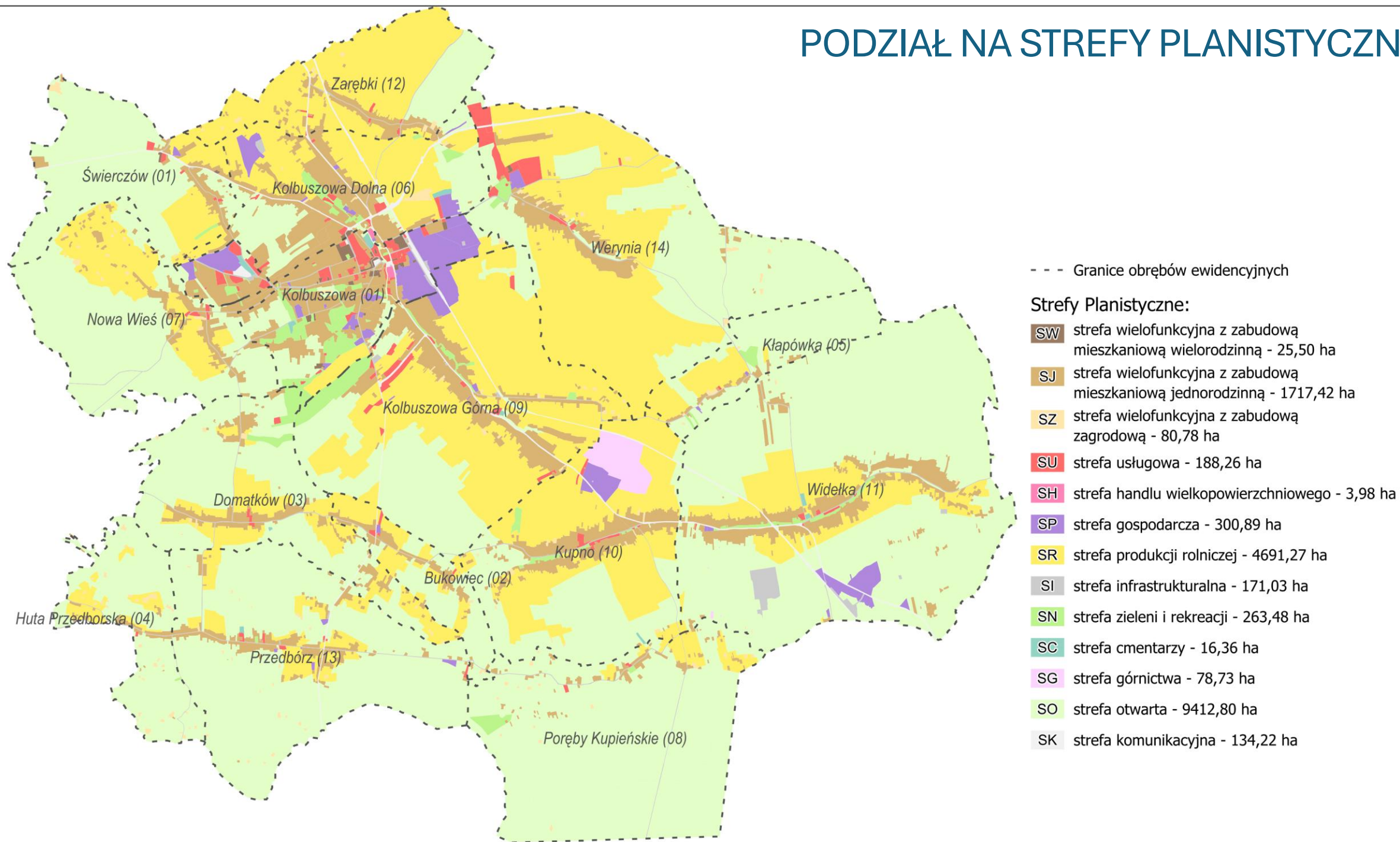
Uwagi dotyczące strefy SJ
albo szerzej zabudowy mieszkaniowej – 73,09%



ZMIANY STREF PLANISTYCZNYCH WYNIKŁYCH Z ROZPATRZENIA UWAG

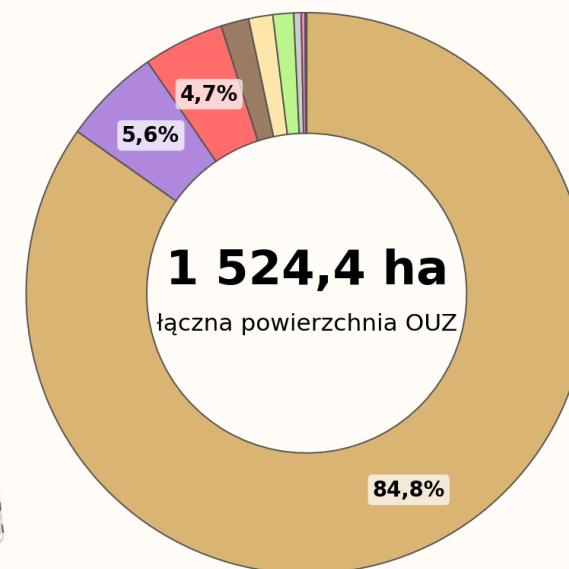
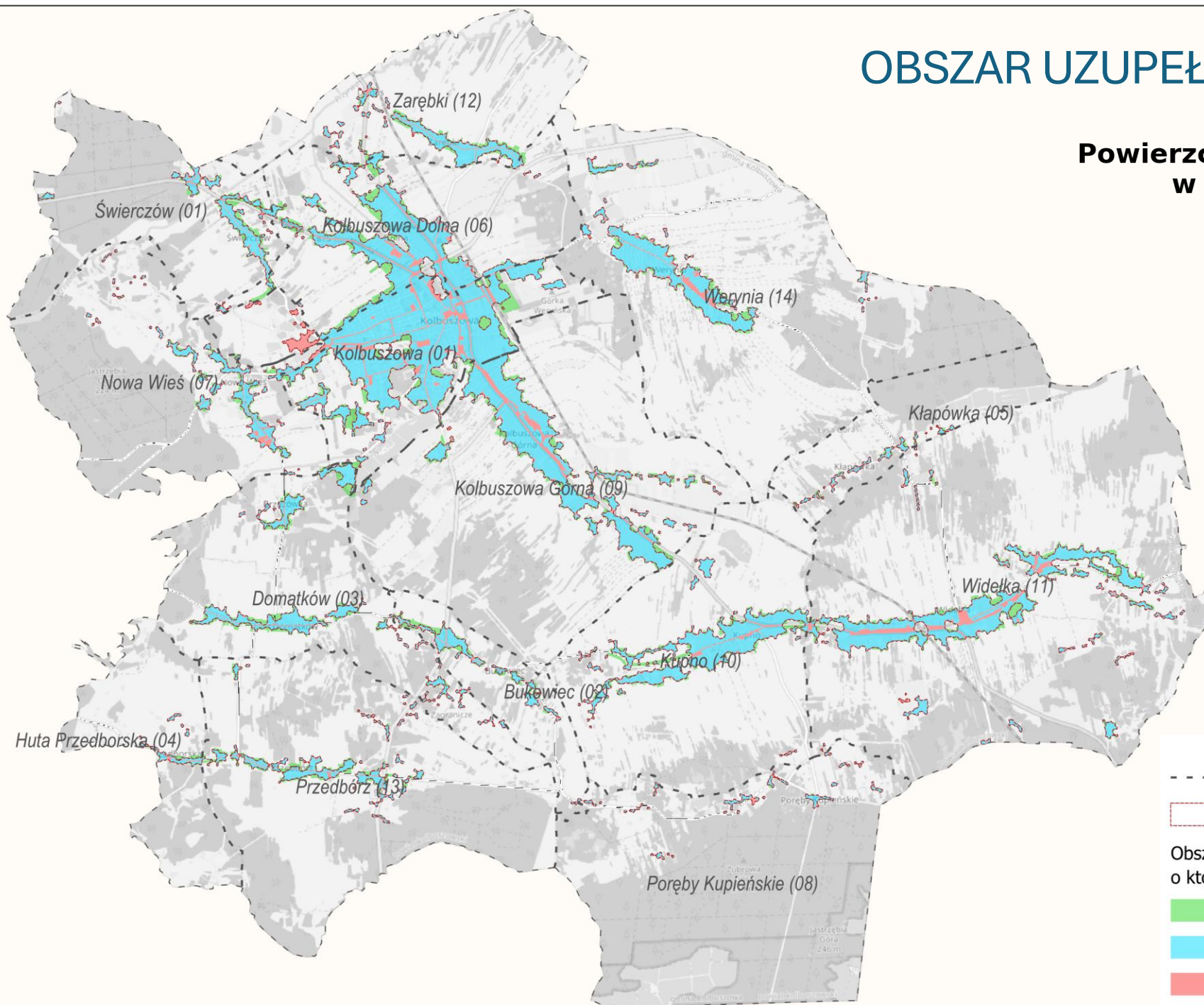


PODZIAŁ NA STREFY PLANISTYCZNE

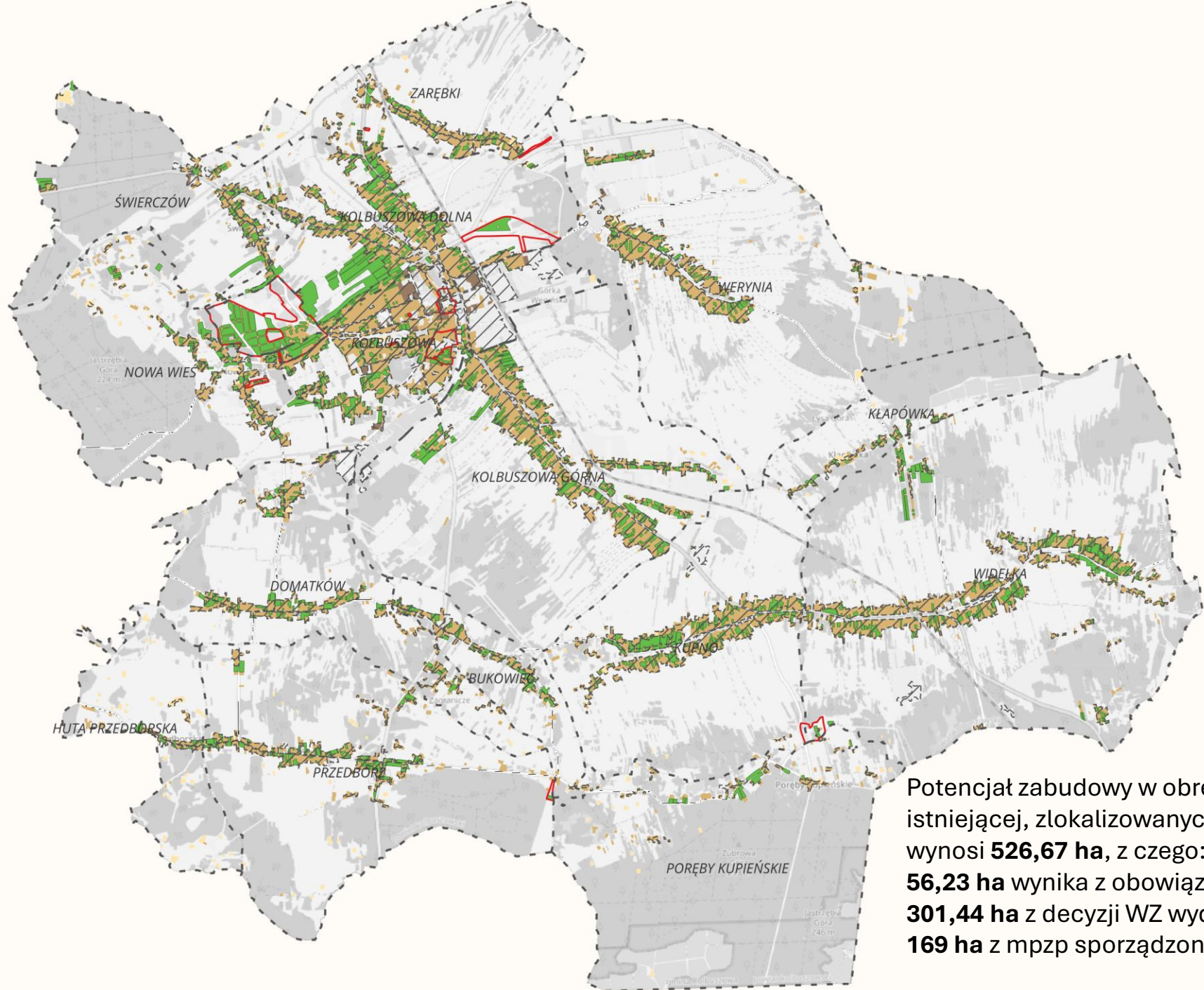


OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

**Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy
w podziale na strefy planistyczne**



- - - 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



--- Granice obszarów 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

Symbol strefy	Ilość stref	powierzchnia [ha]
SJ	259	518,2409
SZ	6	7,6161
SW	2	0,8138
suma	267	526,6708

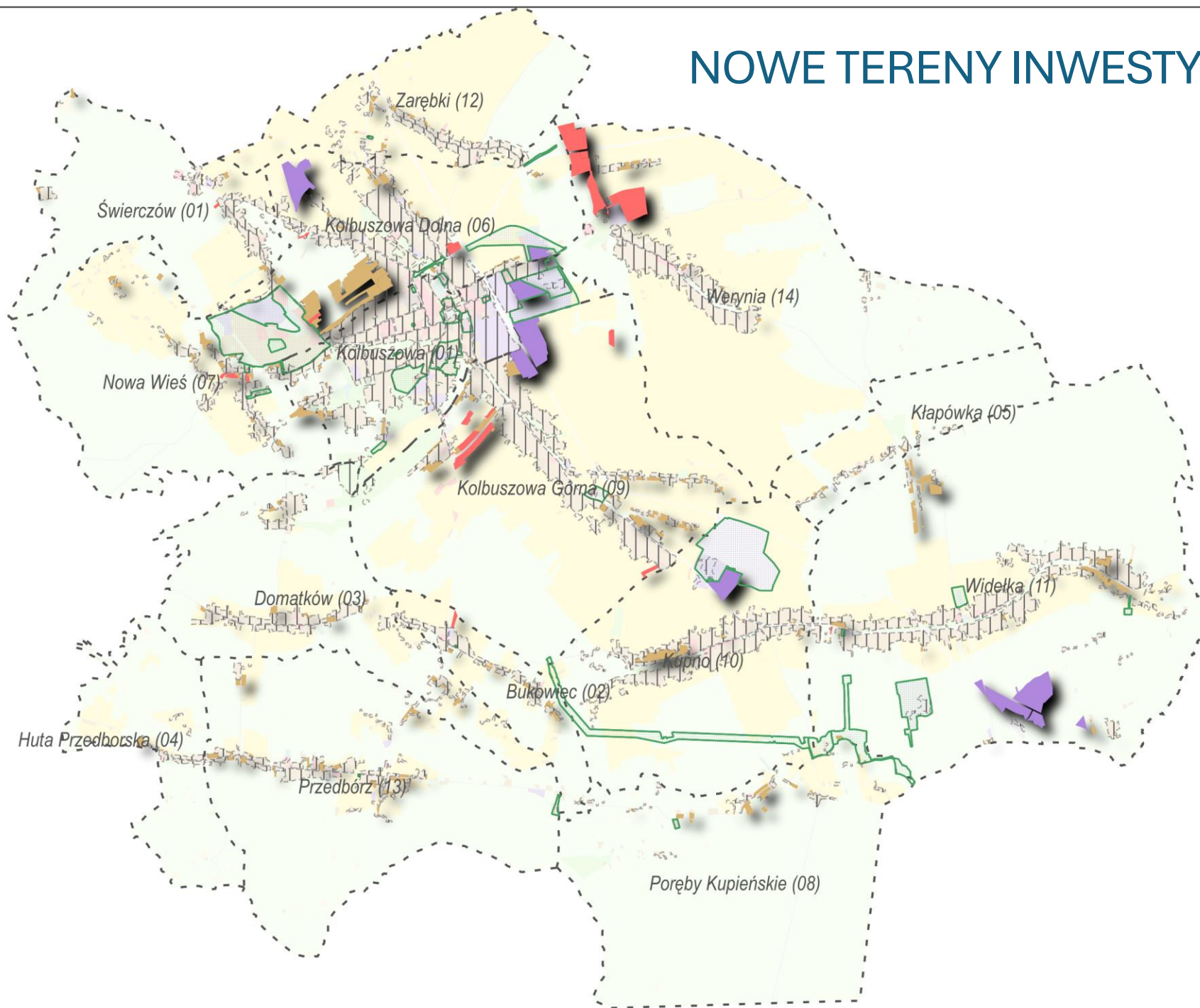
Potencjał zabudowy w obrębie terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej, zlokalizowanych w wielofunkcyjnych strefach planistycznych, wynosi **526,67 ha**, z czego:

56,23 ha wynika z obowiązujących mpzp,

301,44 ha z decyzji WZ wydanych po wejściu w życie planu ogólnego,

169 ha z mpzp sporządzonych po wejściu w życie planu ogólnego.

NOWE TERENY INWESTYCYJNE DO OBJĘCIA MPZP



-  Obszar uzupełnienia zabudowy
-  Granice obowiązujących miejscowych planów
-  Granice obszarów ewidencyjnych

Nowe tereny inwestycyjne dla których wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 169 ha
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - 0,02 ha
-  strefa usługowa - 76 ha
-  strefa gospodarcza - 116 ha

Strefy Planistyczne:

-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
-  strefa usługowa
-  strefa handlu wielkopowierzchniowego
-  strefa gospodarcza
-  strefa produkcji rolniczej
-  strefa infrastrukturalna
-  strefa zieleni i rekreacji
-  strefa cmentarzy
-  strefa górnictwa
-  strefa otwarta
-  strefa komunikacyjna

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 (**526,671 ha**) wynosi 7403 osób – oznacza to, że obecnie dostępne tereny niezabudowane mogą pomieścić **7403** nowych mieszkańców.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową: **5700** osób – to aktualne zapotrzebowanie na nowe mieszkania na obszarze miasta i gminy.
- 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 **129,88 %**.

Obliczenia uwzględniają:

- Wzrost wielkości powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na mieszkańca o 36% (tj. 40,4 m² z 29,6 m² obecnie)
- Uśredniony areał działki budowlanej przypadającej na statystycznego mieszkańca w 2044 roku, w oparciu o dane demograficzne GUS, wyniesie: **711 m/2** (miasto: **434 m/2**, gmina średnio: **1020 m/2**), podczas dla danych na rok 2024 odpowiada to wartości **533 m/2**.

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO

- Rada gminy, na podstawie analiz sporządzonych przez burmistrza co najmniej raz na kadencję, ocenia aktualność planu ogólnego i planów miejscowych.

W ramach tej oceny analizuje się w szczególności:

1. zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
 2. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 3. **wnioski mieszkańców i inwestorów o sporządzenie lub zmianę MPZP;**
 4. potrzebę objęcia konkretnych terenów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Rada gminy przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych uchwałą.
 - Zmiana POG może dotyczyć **części obszaru gminy**, ale jeśli zmiana powoduje, że inne treści tracą aktualność, **trzeba je również zaktualizować**. To wynika wprost z art. 13a ust. 2–3 u.p.z.p. dotyczy to również uzasadnienia.
 - Kolejne edycje planu ogólnego gminy wymagać będą posiadania **strategii rozwoju gminy** lub strategii rozwoju ponadlokalnego zgodnej z zakresem art. 10e i 10g ustawy o samorządzie gminnym.
 - Zmiana planu ogólnego wymaga ponownego **bilansowania terenów mieszkaniowych**.
Przy niekorzystnej demografii wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę będzie ograniczone, a ewentualne rozszerzenia będą koncentrować się w granicach możliwego rozszerzenia OUZ.

CO CZEKA GMINĘ, JEŚLI NIE BĘDZIE OBOWIĄZYWAĆ PLAN OGÓLNY PO 31.08.2026?

- **Brak nowych WZ od 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 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 i ZPI 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.