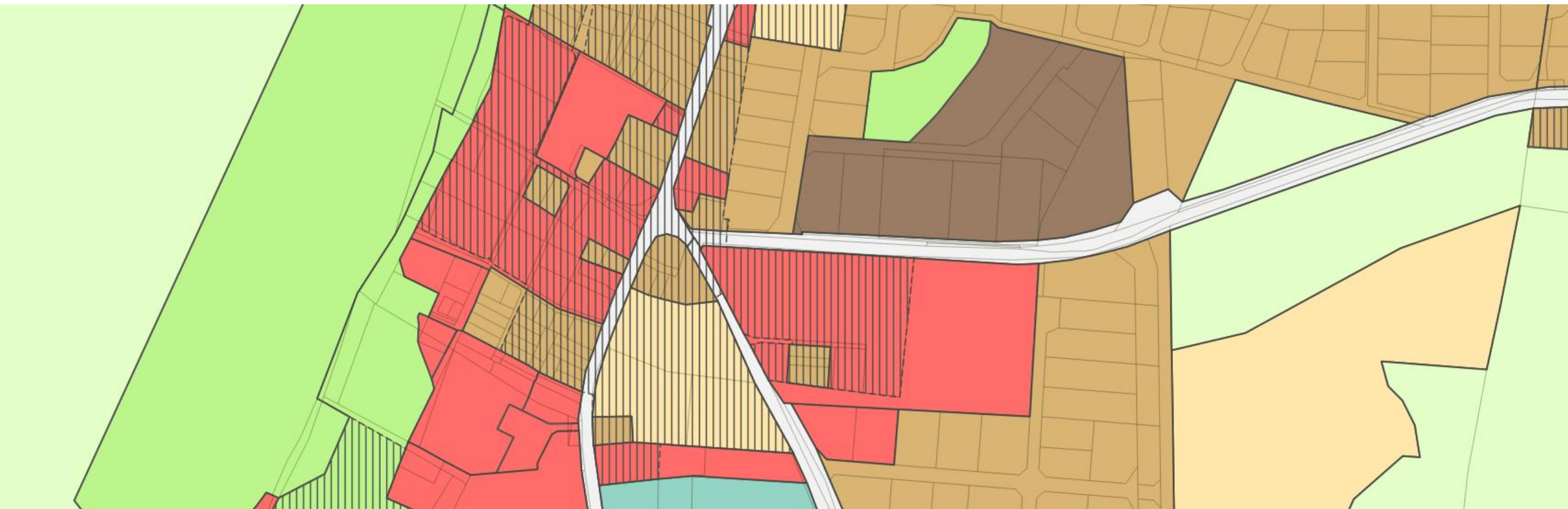
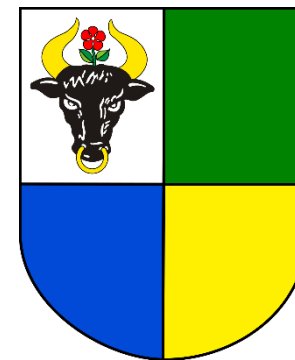
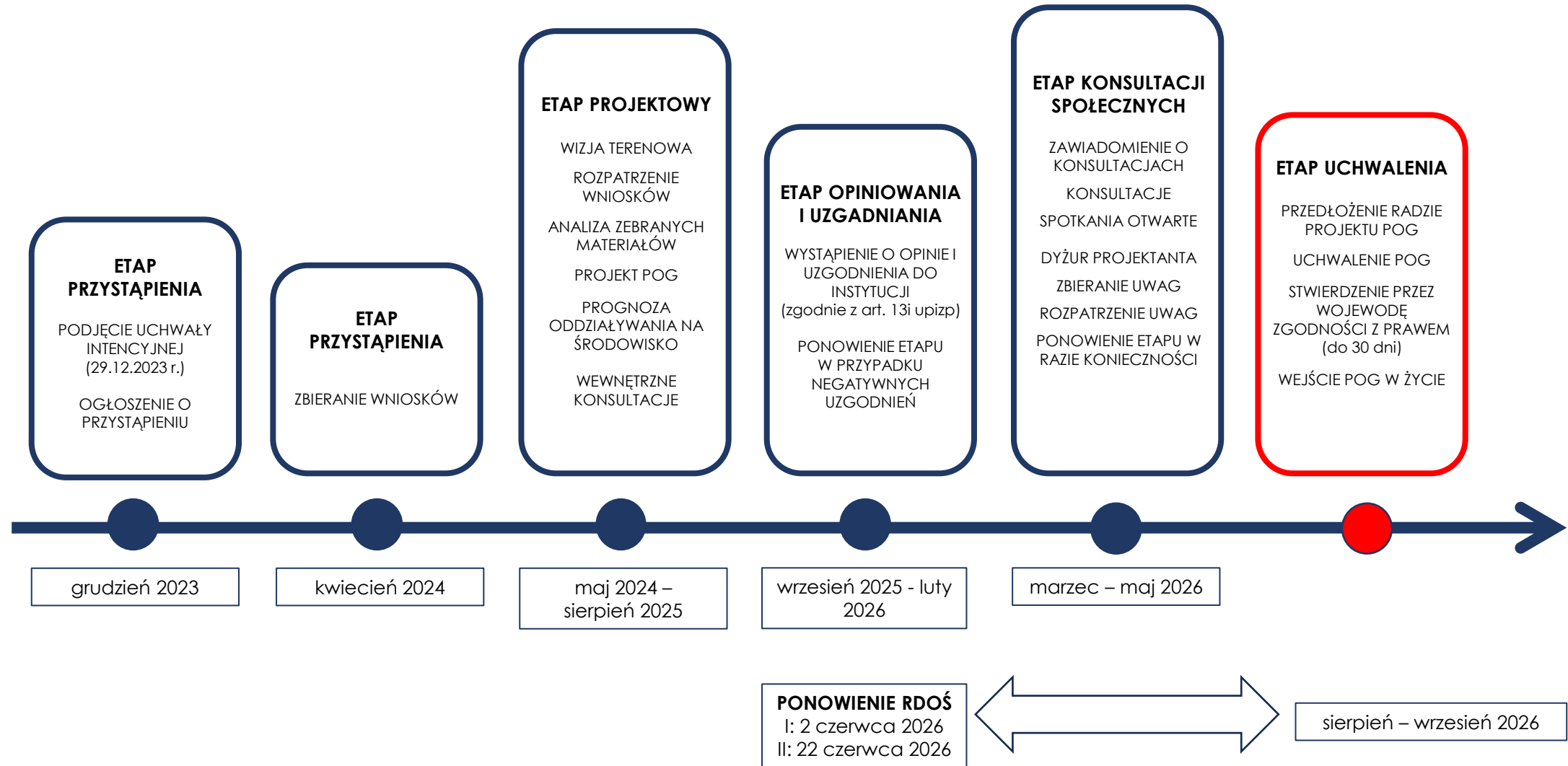


PLAN OGÓLNY GMINY CHOJNICE



PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY



PLAN OGÓLNY GMINY CHOJNICE – CO OKREŚLA?



STREFY PLANISTYCZNE



GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH:

- profile funkcjonalne stref
- parametry zabudowy:
 - maks. nadziemna intensywność zabudowy,
 - maks. wysokość zabudowy,
 - maks. udział powierzchni zabudowy,
 - min. udział powierzchni biologicznie czynnej



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Podstawa do wydawania **decyzji o warunkach zabudowy**, w przypadku braku planu miejscowego

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy
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
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
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
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
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

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy
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
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
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
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
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

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy
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
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
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

ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

11189 osób

Chłonność terenów niezabudowanych

9017 osób

Możliwość doprojektowania zabudowy mieszkaniowej

2172 osób

Wykorzystano w projekcie

2155 osób

WNIOSKI

ZŁOŻONE	UWZGLĘDNIONE W CAŁOŚCI	UWZGLĘDNIONE W CZĘŚCI	NIEUWZGLĘDNIONE
189	36	58	95
	19%	31%	50%

UWAGI

ZŁOŻONE	UWZGLĘDNIONE W CAŁOŚCI	UWZGLĘDNIONE W CZĘŚCI	NIEUWZGLĘDNIONE
432	46	43	343
	11%	10%	79%

CO SIĘ ZMIENI PO WEJŚCIU W ŻYCIE POG'u?
A CO NIE ULEGNIE ZMIANIE?

CO SIĘ ZMIENI PO WEJŚCIU W ŻYCIE POG'u?

Decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z POG w zakresie:

1. strefy planistycznej (profilu podstawowych i dodatkowych),
2. maksymalnych wskaźników ustalonych dla danej strefy.

Ograniczenie maksymalnego zasięgu obszaru analizowanego do 200m.

NIE ULEGNIE ZMIANIE

Obowiązek wykonania analizy sąsiedztwa przy wydawaniu decyzji WZ w zakresie parametrów zabudowy.

Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

CO SIĘ ZMIENI PO WEJŚCIU W ŻYCIE POG'u?

Decyzje o warunkach zabudowy będzie można uzyskać wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG – **nie dotyczy:**

1. inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego (art. 61 ust. 1a pkt 1 upzp)
2. odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego (art. 61 ust. 1a pkt 2 upzp)
3. linii kolejowych, dróg i lotnisk (art. 61 ust. 3 pkt 1 upzp)
4. obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 pkt 2 upzp)
5. instalacji odnawialnego źródła energii (art. 61 ust. 3 pkt 3 upzp)
6. stacji paliw (art. 61 ust. 3 pkt 5 upzp)
7. ogólnodostępnych stacji ładowania (art. 61 ust. 3 pkt 6 upzp)
8. obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej (art. 61 ust. 3 pkt 9 upzp)
9. i innych.

NIE ULEGNIE ZMIANIE

Decyzje o warunkach zabudowy wydane na podstawie wniosków złożonych przed wejściem w życie POG'u **zachowają moc** (do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub do wygaśnięcia terminu 5-letniego).

Postępowania ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczęte przed wejściem w życie POG zostaną poprowadzone na podstawie dotychczasowych przepisów, tj. bez zgodności z POG.

Źródło:

<https://sejm.gov.pl/INT10.nsf/klucz/ATTDUGHL4/%24FILE/i17064-o1.pdf>

Znak pisma: DPR-II.054.26.2026
Warszawa, 25 maja 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 17064 w sprawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 17064 z 13 maja 2026 r. Poseł na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Pani Renaty Rak oraz grupy Posłów, w sprawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: „upzp”), przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Odnosząc się do zapytania w zakresie prowadzonych postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy, lecz niezakończonych wydaniem decyzji przed tą datą, należy poinformować, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.; dalej: „nowelizacja upzp”) zawiera przepisy przejściowe regulujące szczegółowo zasady postępowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, m.in. pozwalające na dokończenie trwających postępowań (art. 59 nowelizacji upzp).

Stosownie do art. 59 ust. 2 nowelizacji upzp, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie nowelizacji upzp i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a upzp w brzmieniu dotychczasowym, oraz nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a upzp.

Powyższe oznacza, że do postępowań prowadzonych na wnioski o ustalenie warunków zabudowy złożone w okresie od 23 września 2023 r. do dnia utraty mocy studium, stosowane będą przepisy w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji upzp.

Natomiast decyzje wydane na wnioski złożone po wejściu w życie planu ogólnego gminy muszą być zgodne z tym planem. Nie istnieje bowiem przepis, który nakazywałby stosowanie art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a upzp w brzmieniu dotychczasowym do tych spraw. Taki wyjątek jest przewidziany wyłącznie dla postępowań wszczętych od dnia wejścia w życie nowelizacji upzp i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie. Termin złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest zatem rozstrzygający w zakresie przepisów, jakie znajdą zastosowanie w postępowaniu.

CO SIĘ ZMIENI PO WEJŚCIU W ŻYCIE POG'u?

Wygasa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zatem **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** muszą być zgodne z POG w zakresie:

1. strefy planistycznej (profilu podstawowych i dodatkowych),
2. maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie muszą być zgodne z POG w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy.

Podstawa prawna: art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

CO SIĘ ZMIENI PO WEJŚCIU W ŻYCIE POG'u?

Teza:

POG będzie ulegać znacznej dezaktualizacji w wyniku konsumowanych decyzji o warunkach zabudowy oraz zmian w ewidencji gruntów i budynków, **a zatem będzie wymagać częstszych aktualizacji, niż dotychczasowe studium.**