



Orońsko, dnia 03.10.2025 r.

AOI.1431.96.2025.MG

Hectares Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie 00-867

W odpowiedzi na wniosek z dnia 23.09.2025 r. (data wpływu na dziennik Urzędu: 24.09.2025 r.) dotyczący udostępnienia informacji publicznej w zakresie planu ogólnego gminy Orońsko, uprzejmie informuję, co następuje:

1. Czy Gmina Orońsko podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy? **Odpowiedź:** Tak.

Informacje szczegółowe:

- a) Uchwała Nr III/20/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.;
- b) Wykonawca projektu planu ogólnego: Ambient Marta Więckowska ul. Jacka Malczewskiego 5/6, 43-300 Bielsko-Biała;
- c) Aktualny etap prac: zakończony został etap I – faza przygotowawcza, obejmujący:
 - 1) ocenę stanu istniejącego w świetle wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizę materiałów wejściowych związanych z przedmiotem zamówienia, w tym przekazanych przez Zamawiającego;
 - 2) rozpatrzenie wniosków;
 - 3) sporządzenie niezbędnych analiz, prognoz demograficznych i przekazanie ich wyników w postaci odrębnego dokumentu;
 - 4) sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i przekazanie go w postaci odrębnego dokumentu;
 - 5) przedłożenie Zamawiającemu do oceny opracowań, o których mowa w pkt 3) i 4).
- d) Terminy składania wniosków do projektu planu ogólnego: od 20.11.2024 r. do 15.01.2025 r. oraz od 17.01.2025 r. do 07.02.2025 r.
- e) Przewidywany termin wyłożenia projektu planu ogólnego do publicznego wglądu: do 03.11.2025 r.

f) Przewidywany termin składania uwag do wyłożonego projektu planu ogólnego: do 03.11.2025 r.

g) Planowany termin uchwalenia planu ogólnego: do 02.02.2026 r.

2. Na jakich zasadach i czym kieruje się Gmina podejmując decyzję o wyznaczeniu strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy w planie ogólnym (POG), a strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ)? Według jakiego klucza odbywa się decyzja o tym, że działka jest wykluczona z zabudowy w strefie SO, albo uprzywilejowana w strefie SJ.

Odpowiedź: Zgodnie z art. 13d. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), strefy planistyczne związane z funkcją mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ww. ustawy.

Zgodnie z ww. ustawą w strefach planistycznych ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zapotrzebowanie to określa się, analizując potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych oraz zmian w standardach mieszkaniowych. Gmina szacuje te potrzeby na podstawie aktualnych danych z publicznej statystyki (dane pochodzące z GUS) i planuje tereny pod zabudowę w planie ogólnym, który określa miejsca (strefy) o odpowiedniej funkcji, uwzględniając istniejące zgrupowania budynków i potencjalną chłonność terenów.

Sposób wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest precyzyjnie określony jest w Rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Gmina, mając na względzie zamierzenia inwestycyjne mieszkańców, zamierza wykorzystać możliwie jak największą wartość chłonności terenów niezabudowanych, jednocześnie respektując uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy oraz inne okoliczności opracowania planu ogólnego. Z uwagi na istotne ograniczenia powierzchni możliwej do

ustalenia stref z zabudową mieszkaniową i zagrodową (SJ i SZ) do wyznaczania tych stref preferuje się w pierwszej kolejności obszary o możliwie najlepszej dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Natomiast wyznaczanie stref otwartych (SO), odbywa się na podstawie analizy uwarunkowań o których mowa w art. 13b ustawy i nie wymaga specyficznych obliczeń. Najczęściej strefami otwartymi obejmuje się grunty rolne (zwłaszcza klas I-III), leśne, wody powierzchniowe i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, tj. istniejące formy ochrony przyrody lub krajobrazu.

W związku z powyższym pragnę wyjaśnić, że zakwalifikowanie nieruchomości gruntowych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w planie ogólnym wynika wprost z procedury i zakresu prac planistycznych, w tym również na podstawie złożonych wniosków, o ile ich uwzględnienie mieści się w szczegółowo określonych w przepisach obowiązującego prawa. Natomiast w żadnym przypadku gmina nie stosuje jakichkolwiek zasad uprzywilejowania – które podniesiono w zapytaniu, gdyż stanowiłoby to naruszenie zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Dodatkowe informacje dotyczące reformy systemu planowania przestrzennego są dostępne na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii w zakładce: „Reforma systemu planowania przestrzennego”.

3. Czy Gmina przewiduje wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy?

Odpowiedź: Tak. Gmina Orońsko planuje wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy, mając na uwadze fakt, że znaczna część obszaru gminy nie jest obecnie objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a