

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTKOWO

PLAN OGÓLNY

01

PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)*,
- ▶ Rozporządzenie 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)*
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy *(Dz. U. z 2024 r. poz. 729)*.

02

INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do końca czerwca 2026 roku**.
- ▶ Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
 - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ **CZĘŚĆ NORMATYWNA** – prawo miejscowe,
podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.
 - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego,
 - ↳ Załącznik do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

- ▶ **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,
nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.
 - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego.

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	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	30 %

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	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	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	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	-
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
strefa komunikacyjna	SK	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, teren ogrodów działkowych	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

STREFY PLANISTYCZNE

Tylko strefy SW, SJ i SZ dopuszczają zabudowę mieszkaniową

Brak jest strefy łączącej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową.

Określenie funkcji na podstawie użytków gruntowych.

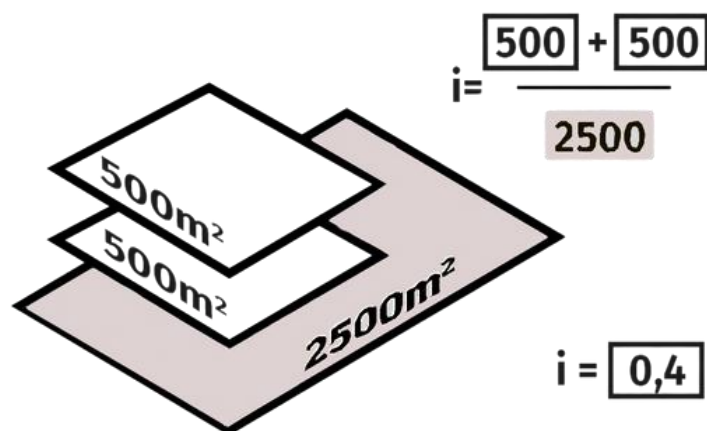
Pozwolenia na budowę w zależności od strefy.

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

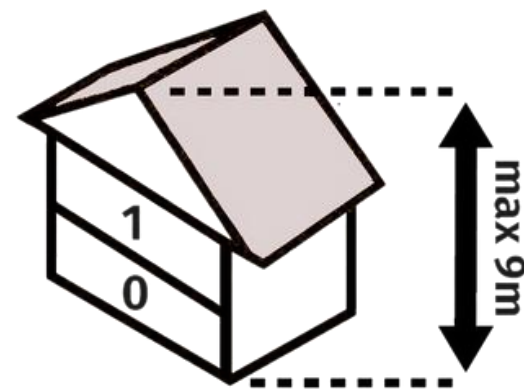
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

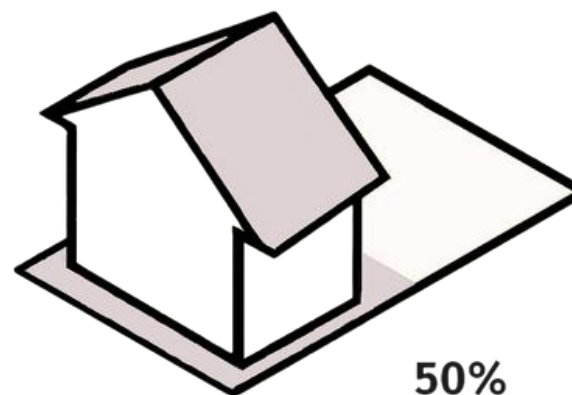
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



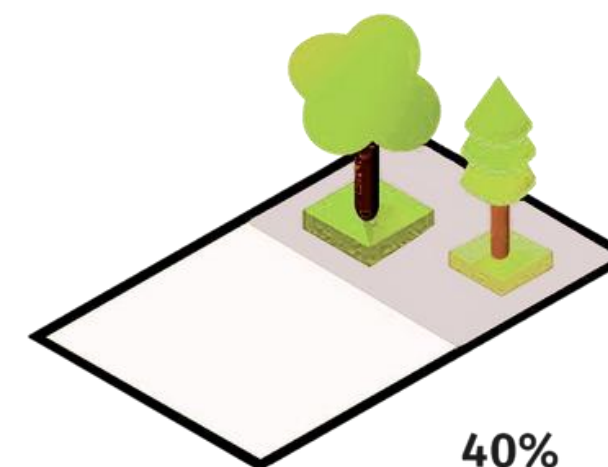
maksymalną wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- ▶ Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób ściśle określony w rozporządzeniu,
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- ▶ Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową**.

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO NIE USTALA

02

OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

03

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!*),
- ▶ Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** tzn. *nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*
- ▶ Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** np. *ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*
- ▶ Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*).

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała XLII/259/24
z dnia 28 marca 2024 r.

2

ZBIERANIE WNIOSKÓW

od 3 września 2024 r. do
27 września 2024 r.

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego,
uzasadnienia i prognozy
oddziaływania na
środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie
i uzgodnienia do
odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIENÍ

korekty projektu, w razie
potrzeby ponowne wysłanie
projektu do opinii
i uzgodnień

6

KONSULTACJE SPOŁECZNE

od 10 kwietnia 2026 r.
do 11 maja 2026 r.

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany
projektu planu w oparciu
o wyniki konsultacji
społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku
konsultacji społecznych mogą
spowodować, że niezbędne
będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie Gminy
projektu planu ogólnego,
wraz z raportem
z konsultacji społecznych

10

WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po
upływie 14 dni od dnia
ogłoszenia w dzienniku
urzędowym

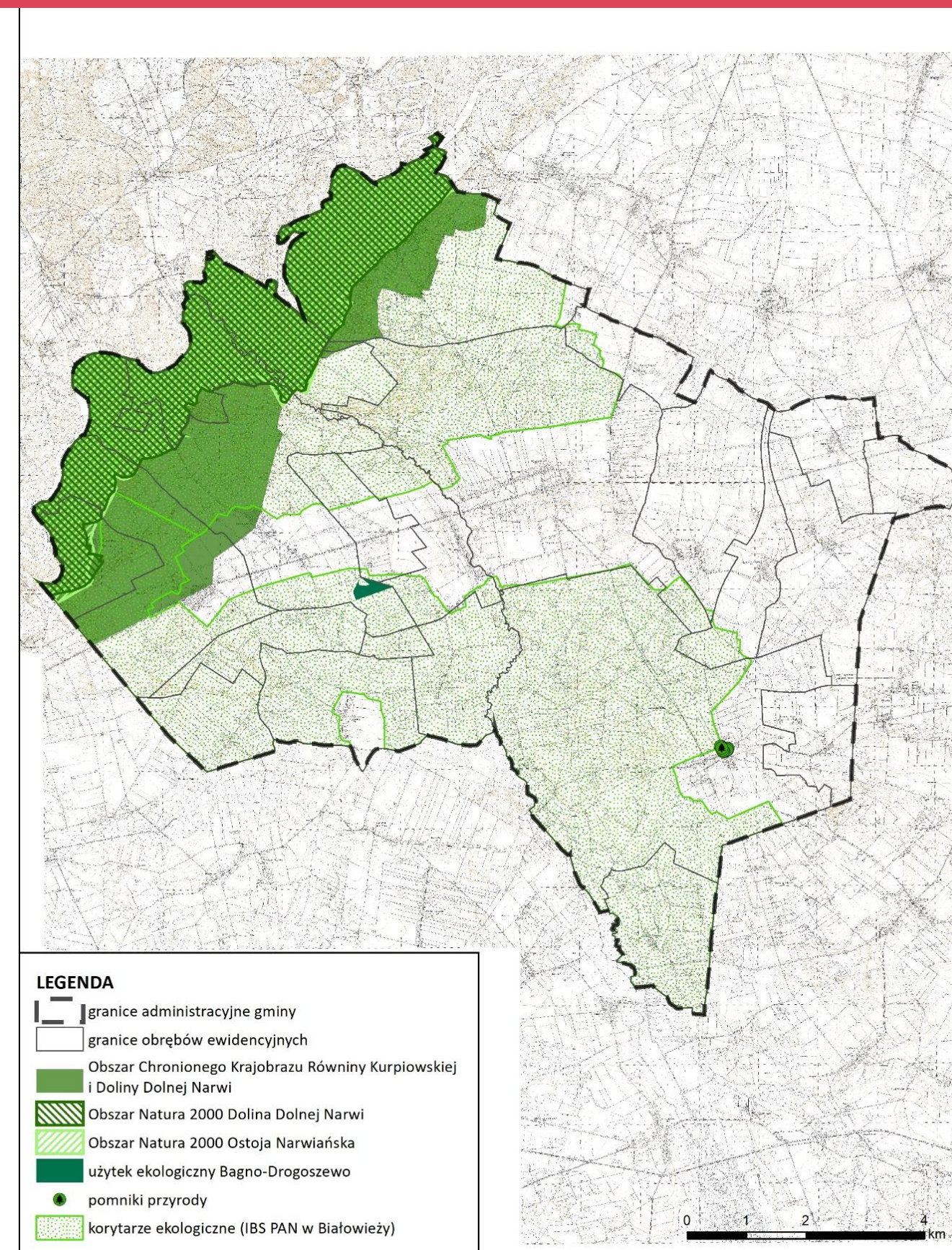
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy Miastkowo występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

Są to:

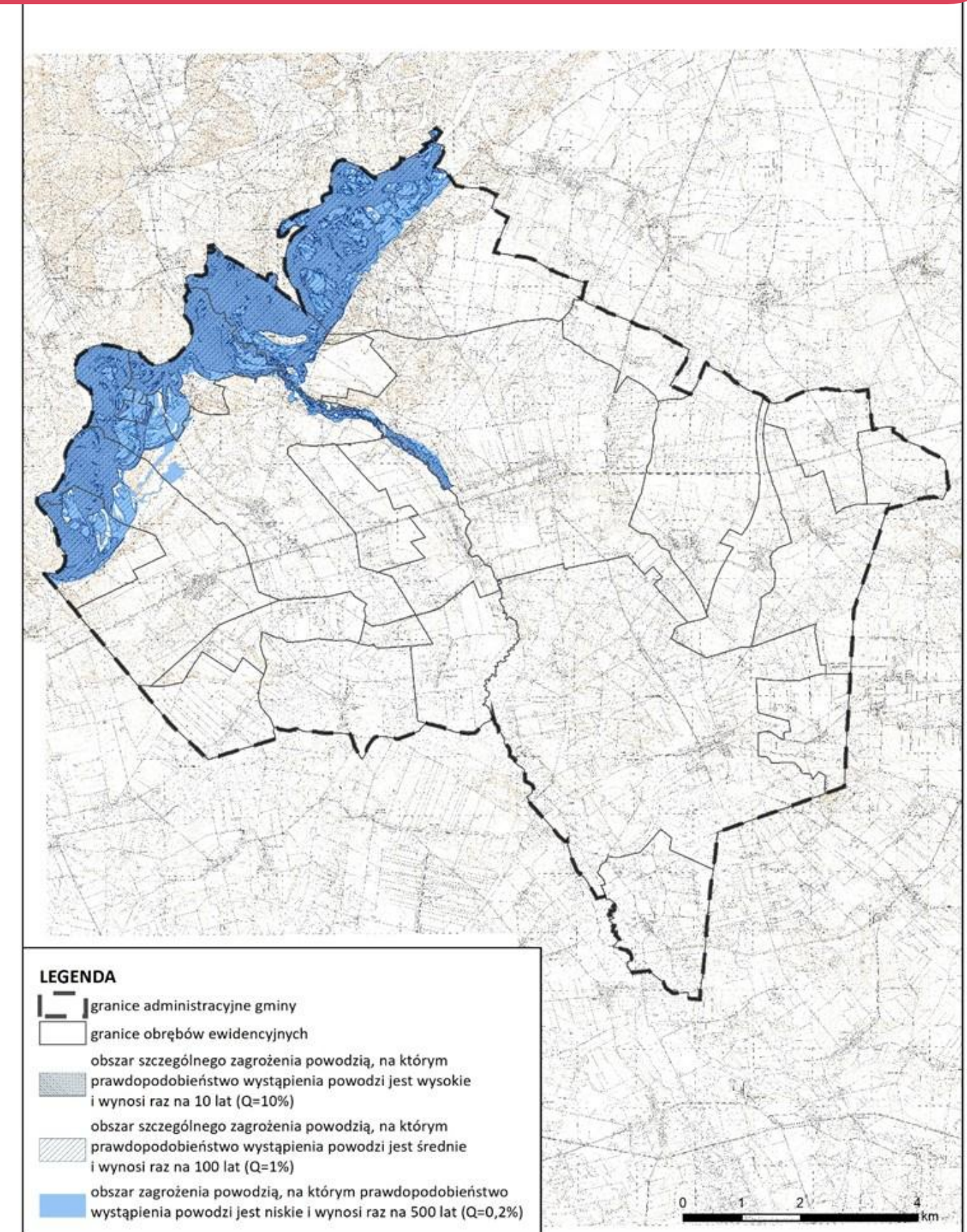
- obszar Natura 2000 Ostoja Narwiańska (PLH200024),
- obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi (PLB140014),
- Obszar Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi,
- użytek ekologiczny Bagno-Drogoszewo
- dwa pomniki przyrody.



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

W gminie Miastkowo występuje zagrożenie powodzią w okolicy rzek: Narew i Ruż.



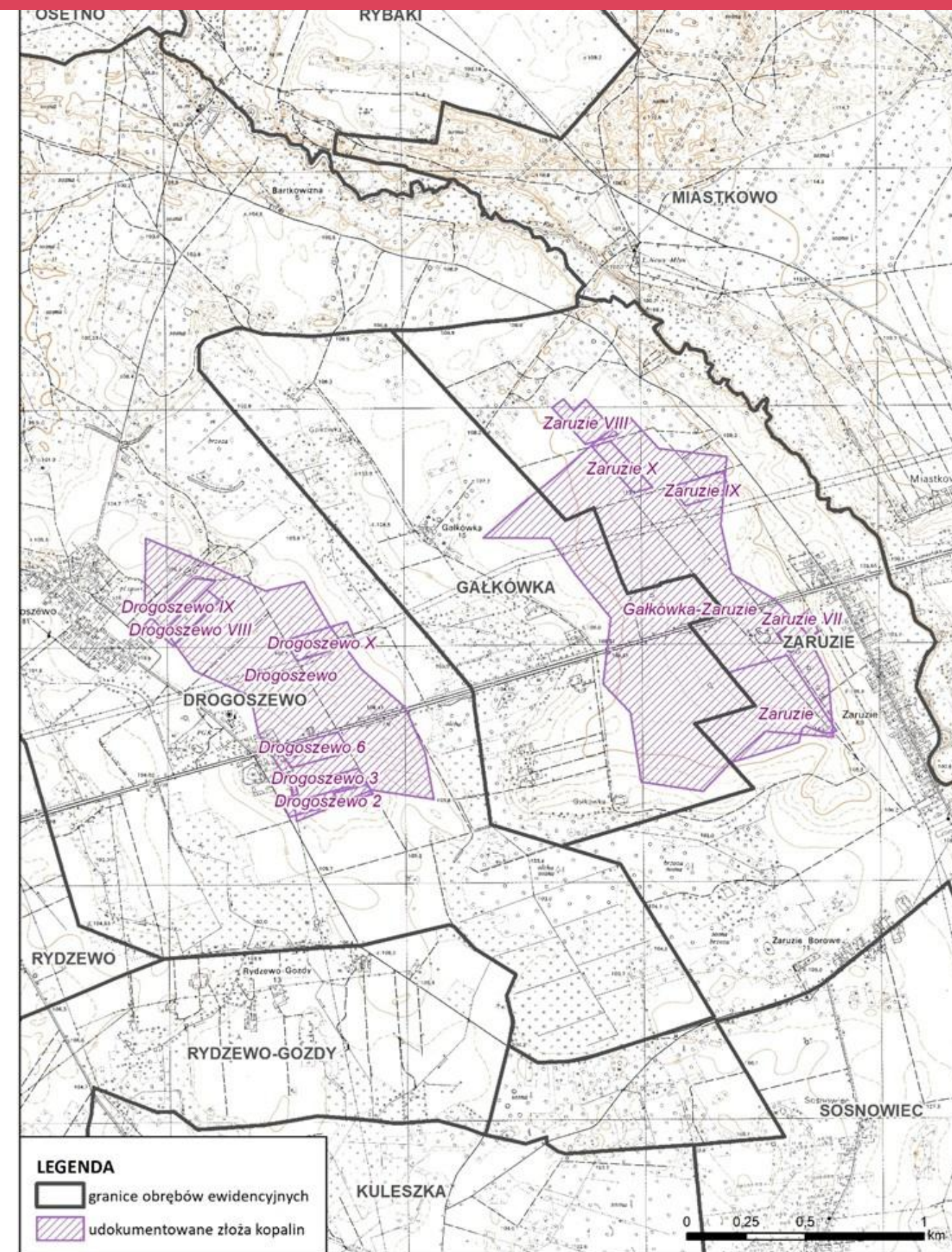
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Złóża

Na obszarze gminy Miastkowo występują kruszywa naturalne – piaski i żwiry.

Obecnie obszar gminy obejmuje swym zasięgiem 13 udokumentowanych złóż kopalin, z czego w przypadku 2 eksploatacja została zaniechana, 5 złóż jest zagospodarowanych, 2 rozpoznane wstępnie, a 4 rozpoznane szczegółowo.

Dla 6 złóż wyznaczono tereny i obszary górnicze.

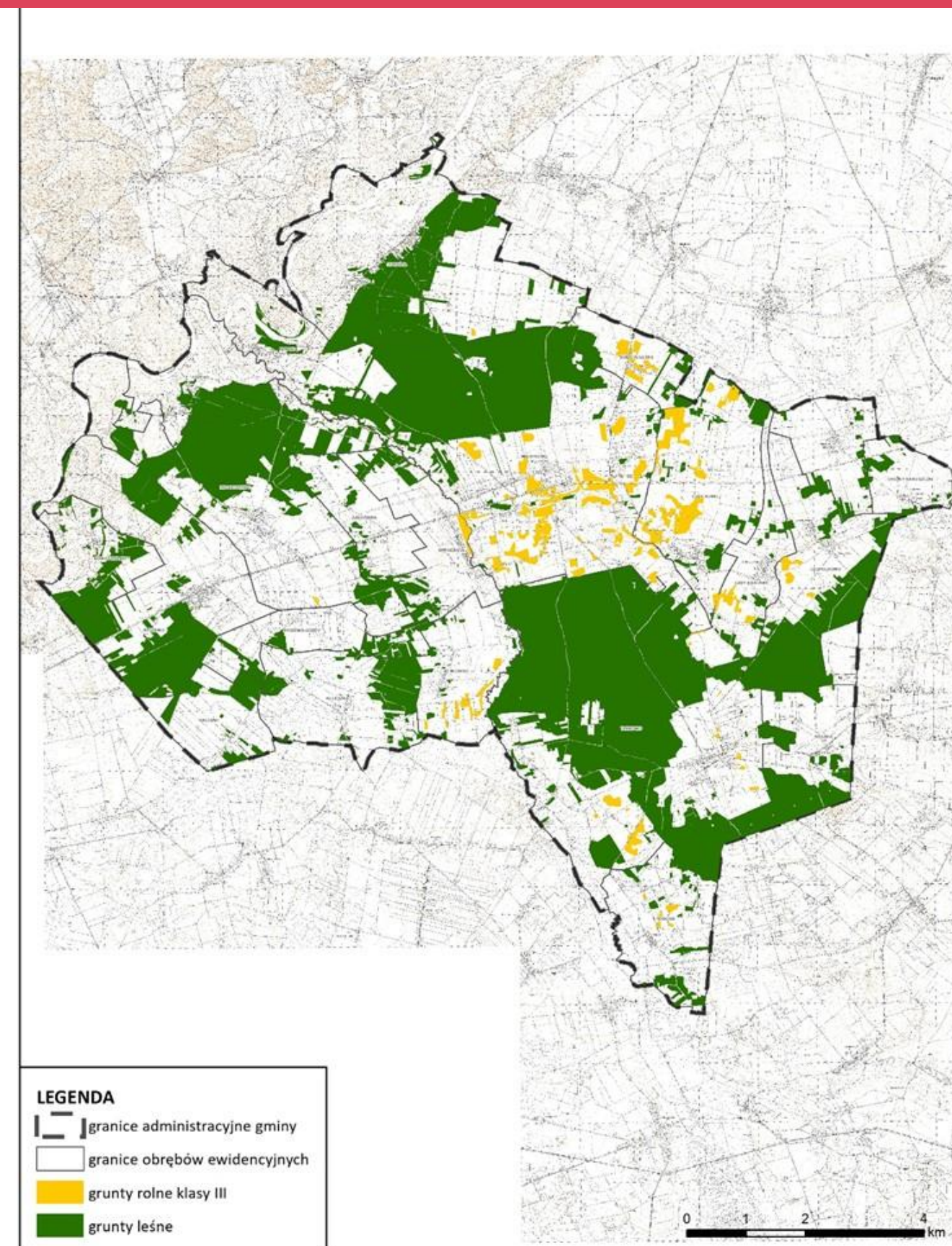


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Lasy i gleby klasy III

Na terenie gminy Miastkowo użytki rolne niezabudowane stanowią ok. 60% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (61,2% użytków rolnych). Na terenie gminy dominują gleby klasy V i VI. Gleby chronione – grunty klasy III stanowią ok. 3,1% użytków rolnych.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest stosunkowo wysoki – stanowią one ok. 31%.

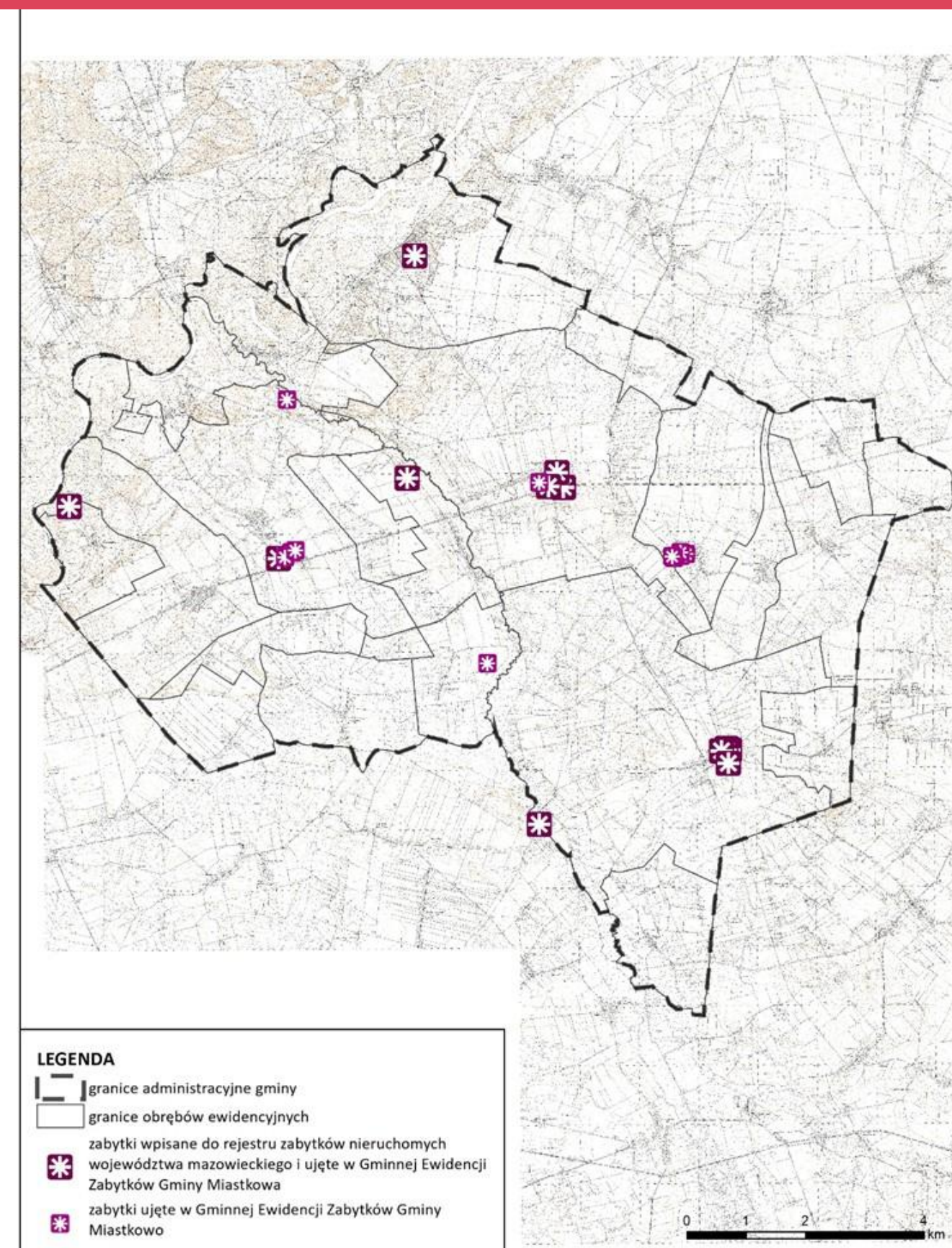


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Ochrona konserwatorska zabytków

Na terenie gminy Miastkowo znajduje się 13 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego, będących wpisanych również do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastkowo.

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 12 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastkowo.



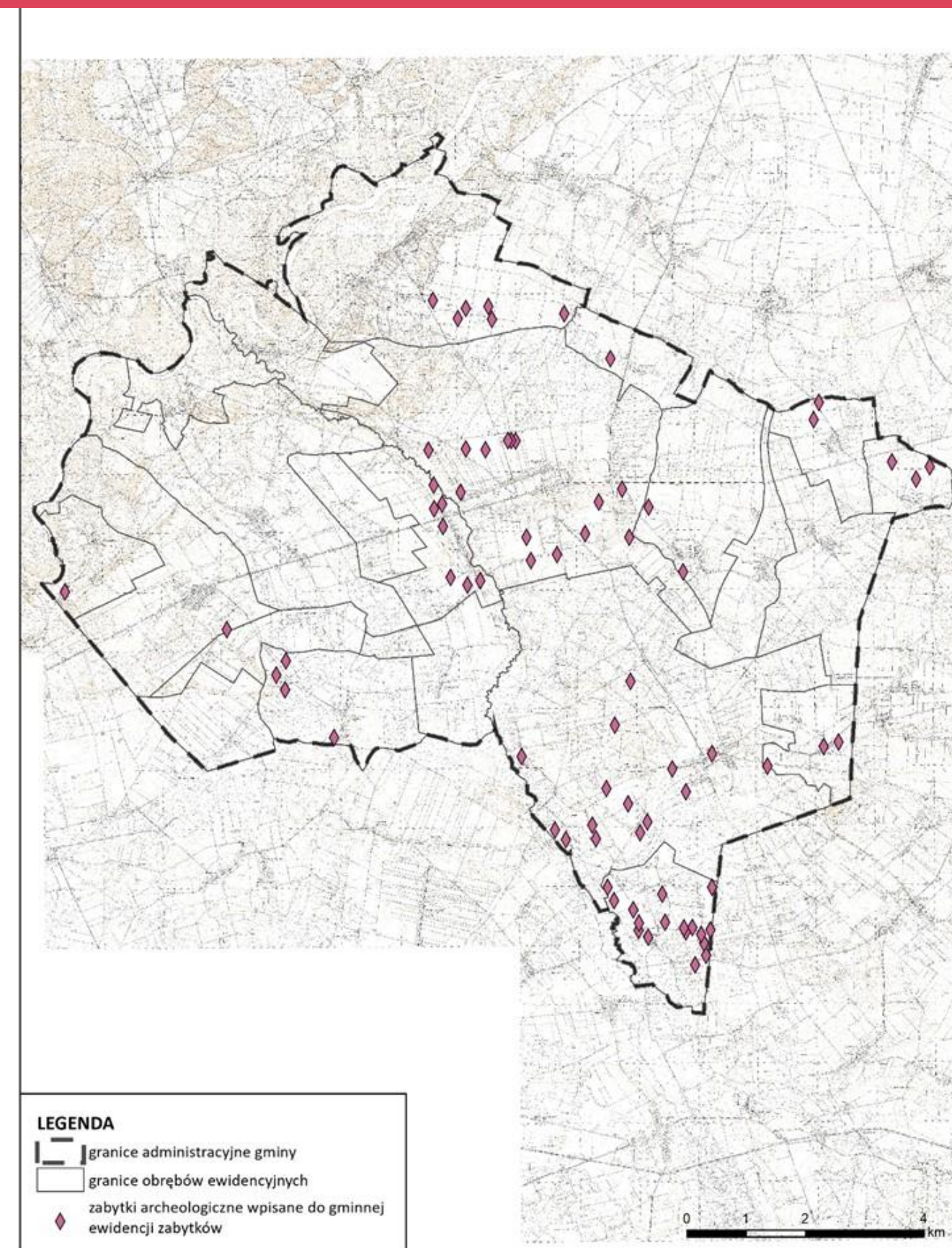
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Ochrona konserwatorska zabytków

Na terenie gminy Miastkowo znajduje się 13 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego, będących wpisanych również do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastkowo.

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 12 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastkowo.

W gminie Miastkowo występuje 76 zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miastkowo.

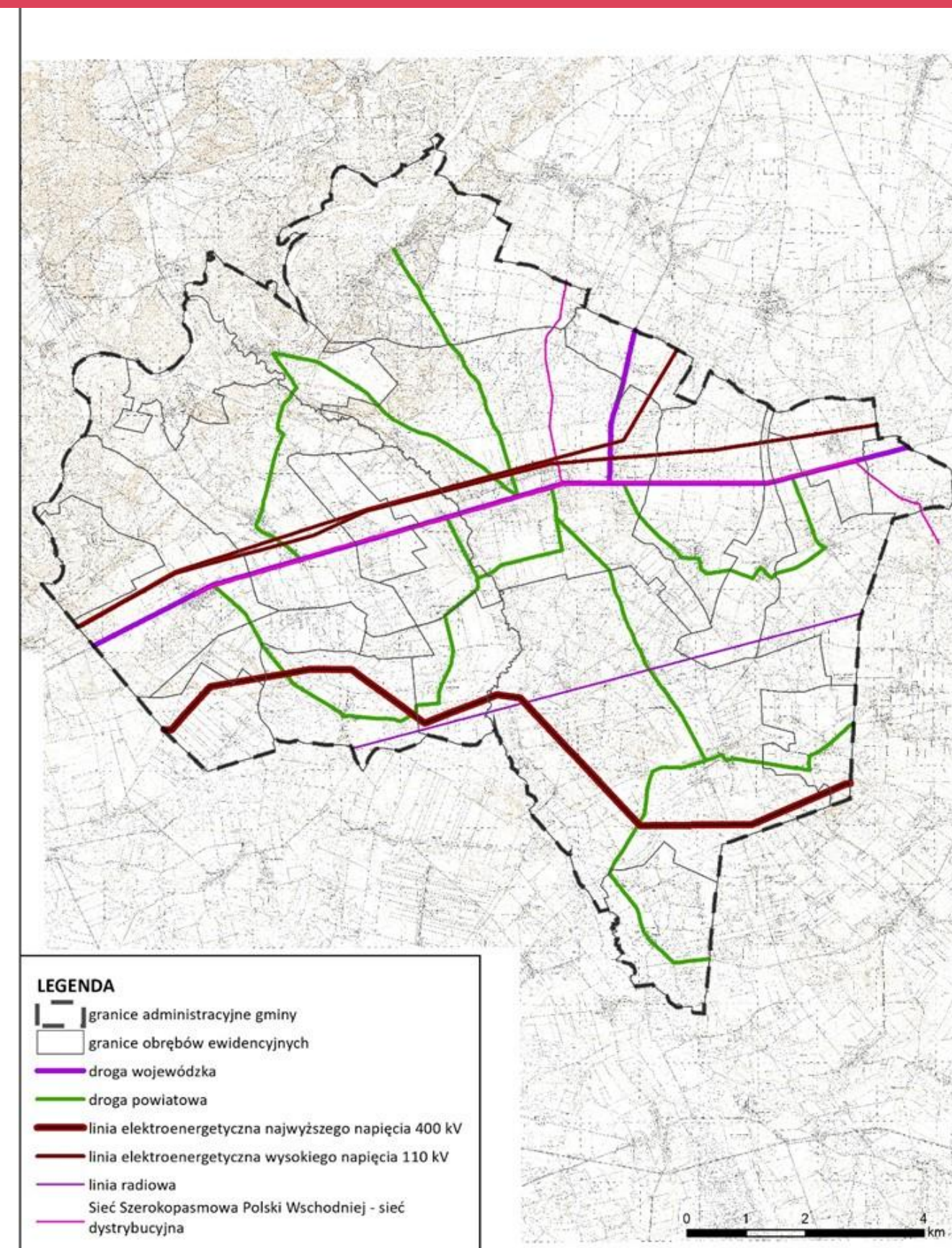


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Infrastruktura techniczna i transportowa

Na terenie gminy Miastkowo występują:

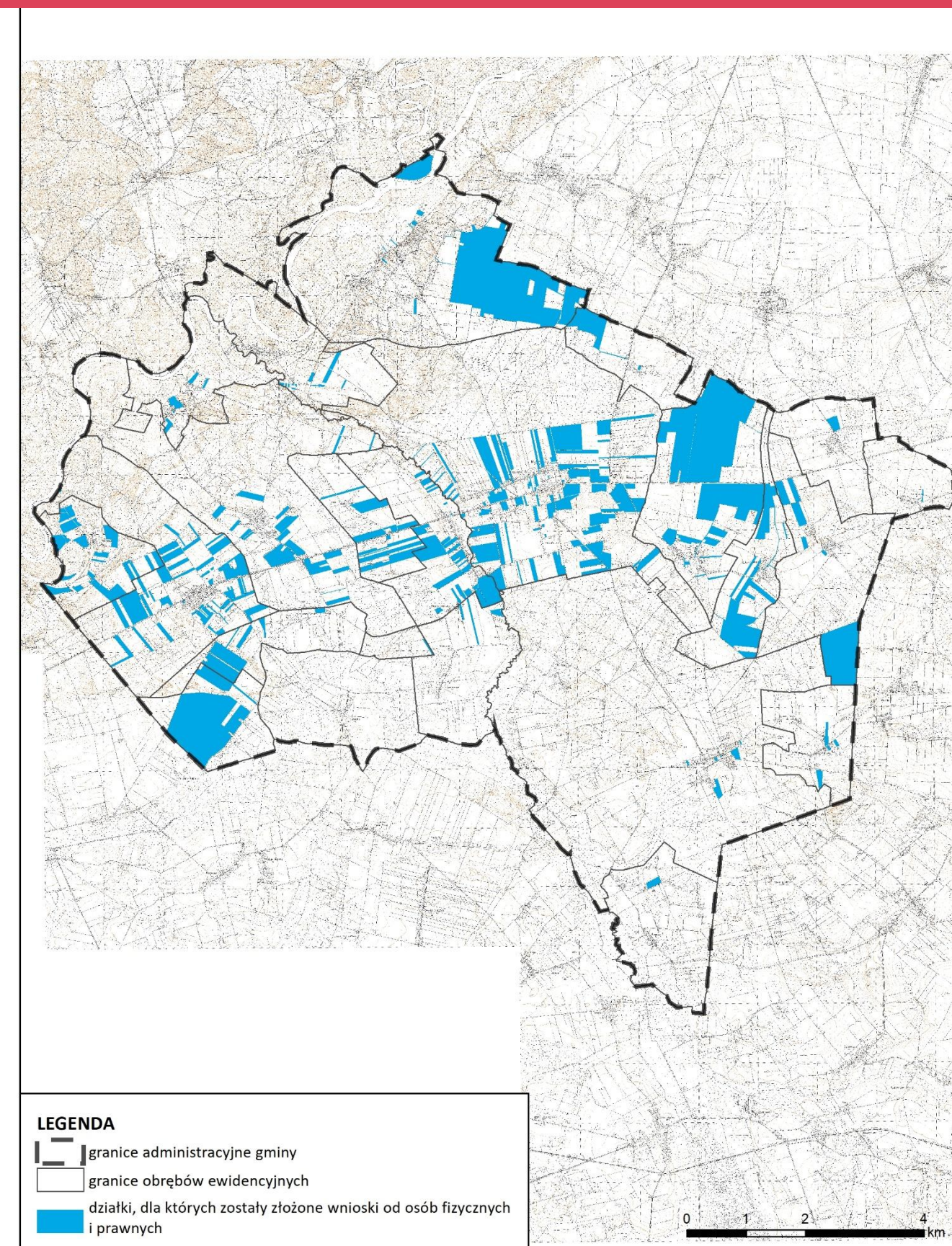
- drogi wojewódzkie,
- drogi powiatowe,
- linia elektroenergetyczna 400 kV,
- linie elektroenergetyczne 110 kV,
- linia radiowa,
- sieć dystrybucyjna Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej



WNIOSKI

Do POG łącznie wpłynęły 253 wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W zdecydowanej większości wnioski dotyczyły przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

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

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy na rok 2044 wynosi 3 102 osoby.

$$M20 = 3\ 102 \text{ os.} + 5\% = 3\ 257 \text{ os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2024 r.)

$$PUM_0 = 118\,169\text{ m}^2$$

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – 29,9 m²/os. (stan na 31.12.2024 r.)

$$P_{-10} = 24,2\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 22,7\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 1} = 41,3\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 2} = 37,1\text{ m}^2/\text{os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

$$ZAP = 3\,257 \text{ os.} - \frac{118169 \text{ m}^2}{41,3 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{396 \text{ os.}}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia 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. z 2023 r. poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – **dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.**

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Miastkowo może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których w których chłonność terenów niezabudowanych **nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).**

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

- ▶ Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:

obszarów istniejącej zabudowy.

obowiązujących mpzp,

obszarów uzupełnienia zabudowy,

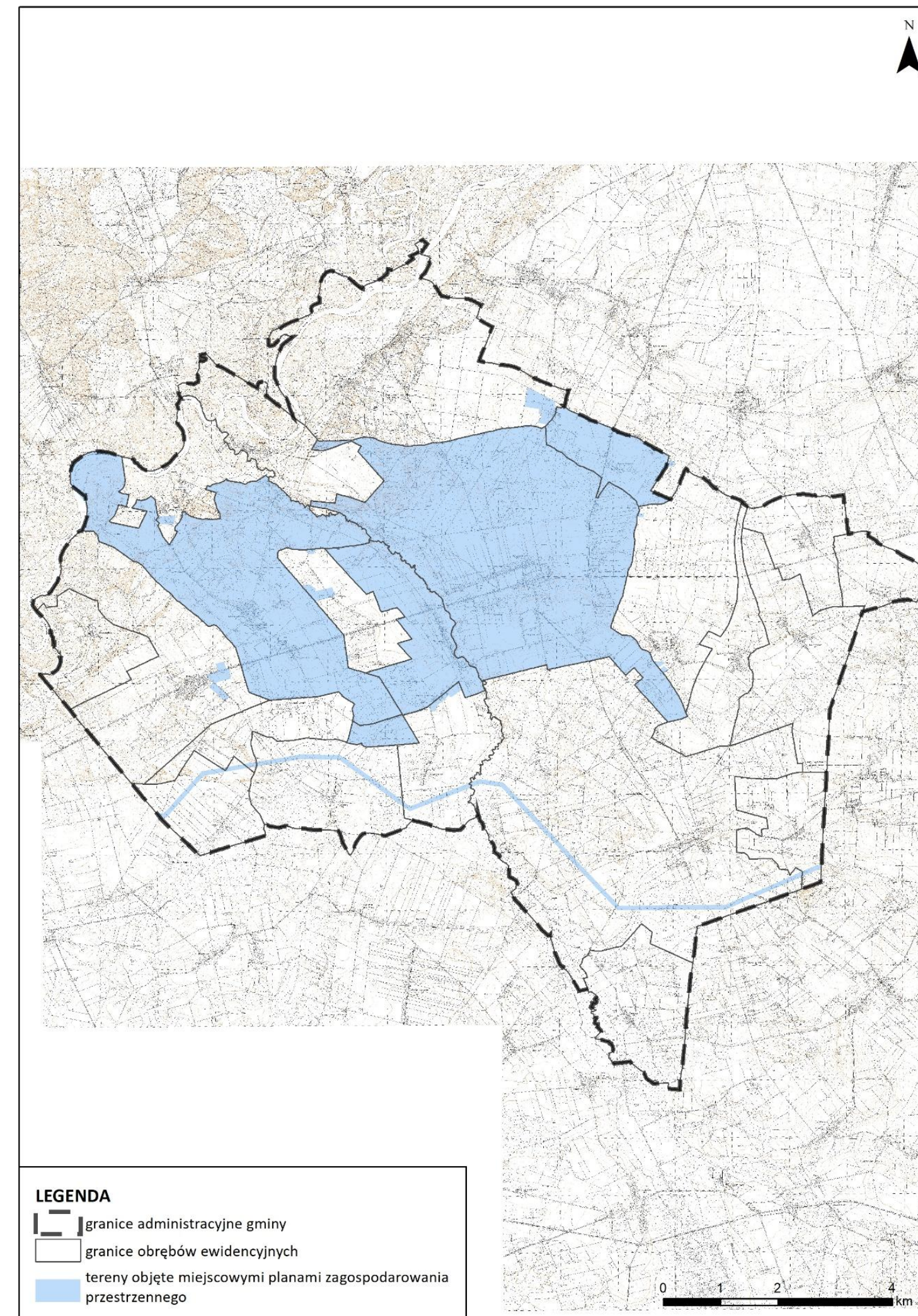
MOŻE PRZEKROCZYĆ 130% ZAPOTRZEBOWANIA

Nie uwzględnia się wydanych decyzji WZ i obecnego studium

- ▶ W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

Na terenie gminy Miastkowo obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



CHŁONNOŚĆ MPZP

Teren MNU – 50% MN i 50% U

Do obliczeń przyjęto pow. działki budowlanej dla MN – 800 lub 100 m kw i dla RM – 800 lub 2000 m kw.

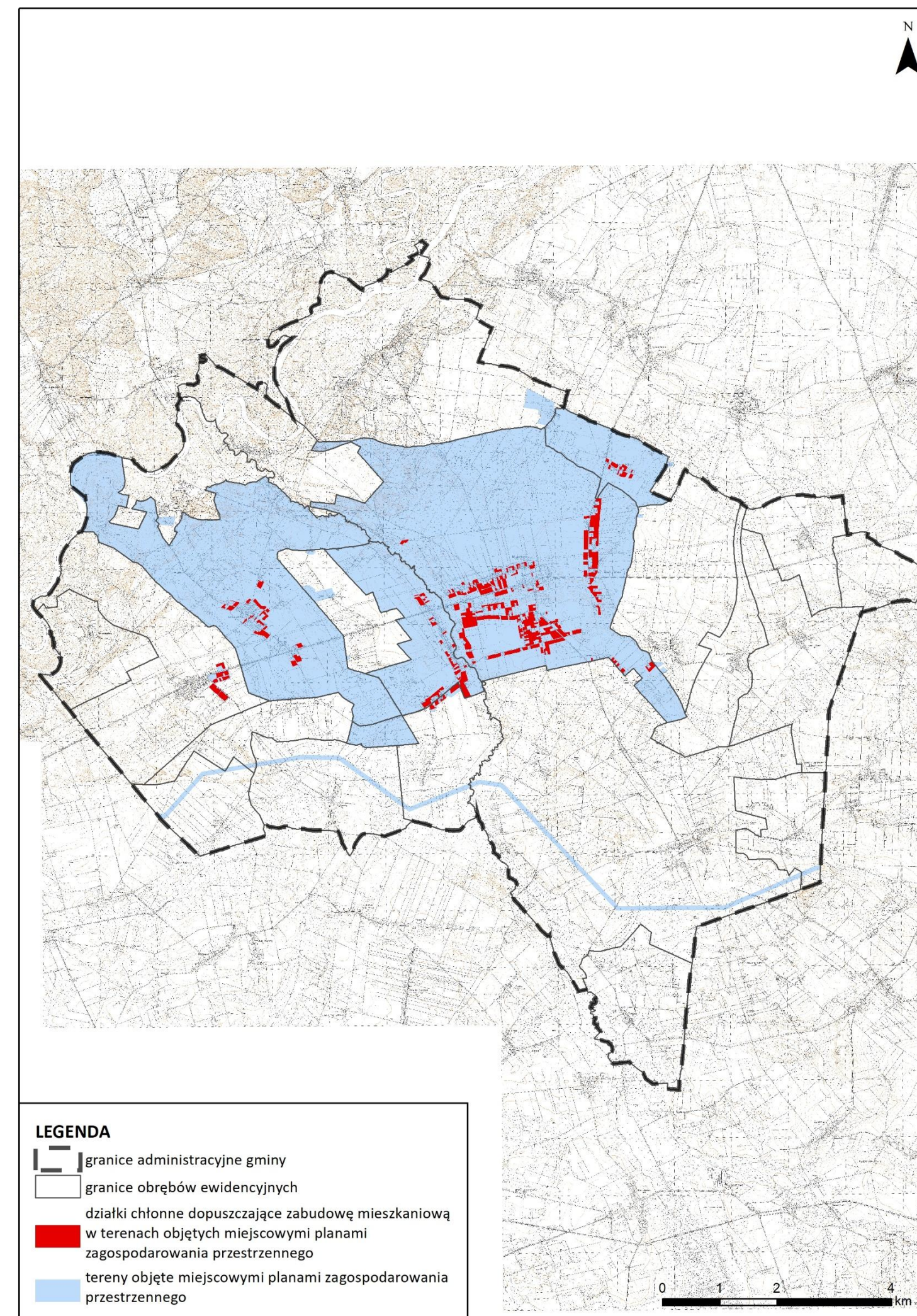
1064 działek chłonnych

Na działce będzie lokalizowany jeden budynek mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 3,37 osoby (średnia GUS)

Chłonność – 3585 osób



PRZEKRACZA ZAPOTRZEBOWANIE



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

- ▶ OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- ▶ W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe

~~102 Budynki transportu i łączności~~

103 Budynki handlowo-usługowe

~~104 Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe~~

105 Budynki biurowe

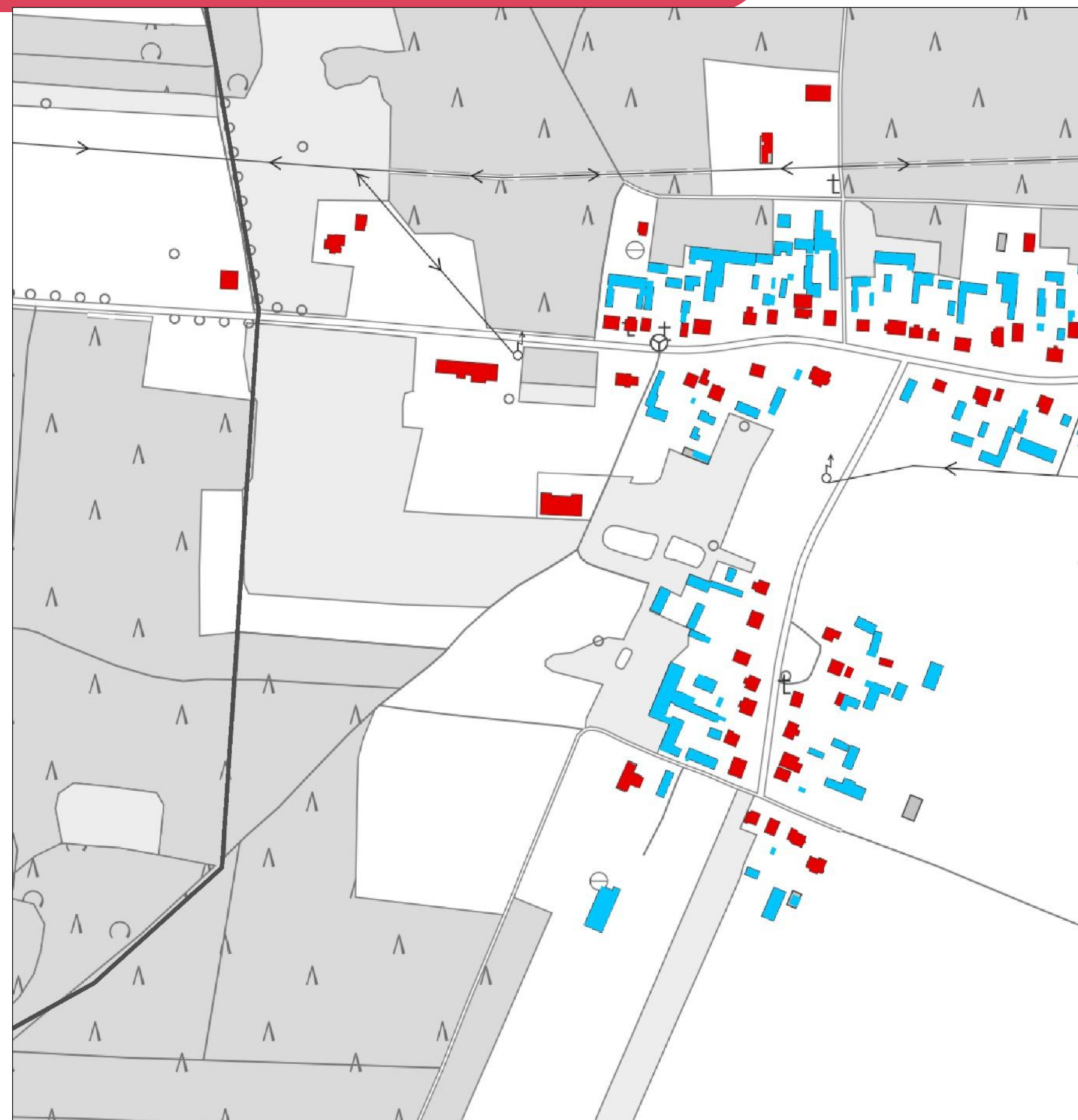
106 Budynki szpitali i inne budynki
opieki zdrowotnej

107 Budynki oświaty, nauki i kultury
oraz budynki sportowe

~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i
gospodarcze dla rolnictwa~~

109 Pozostałe budynki niemieszkalne

110 Budynki mieszkalne



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

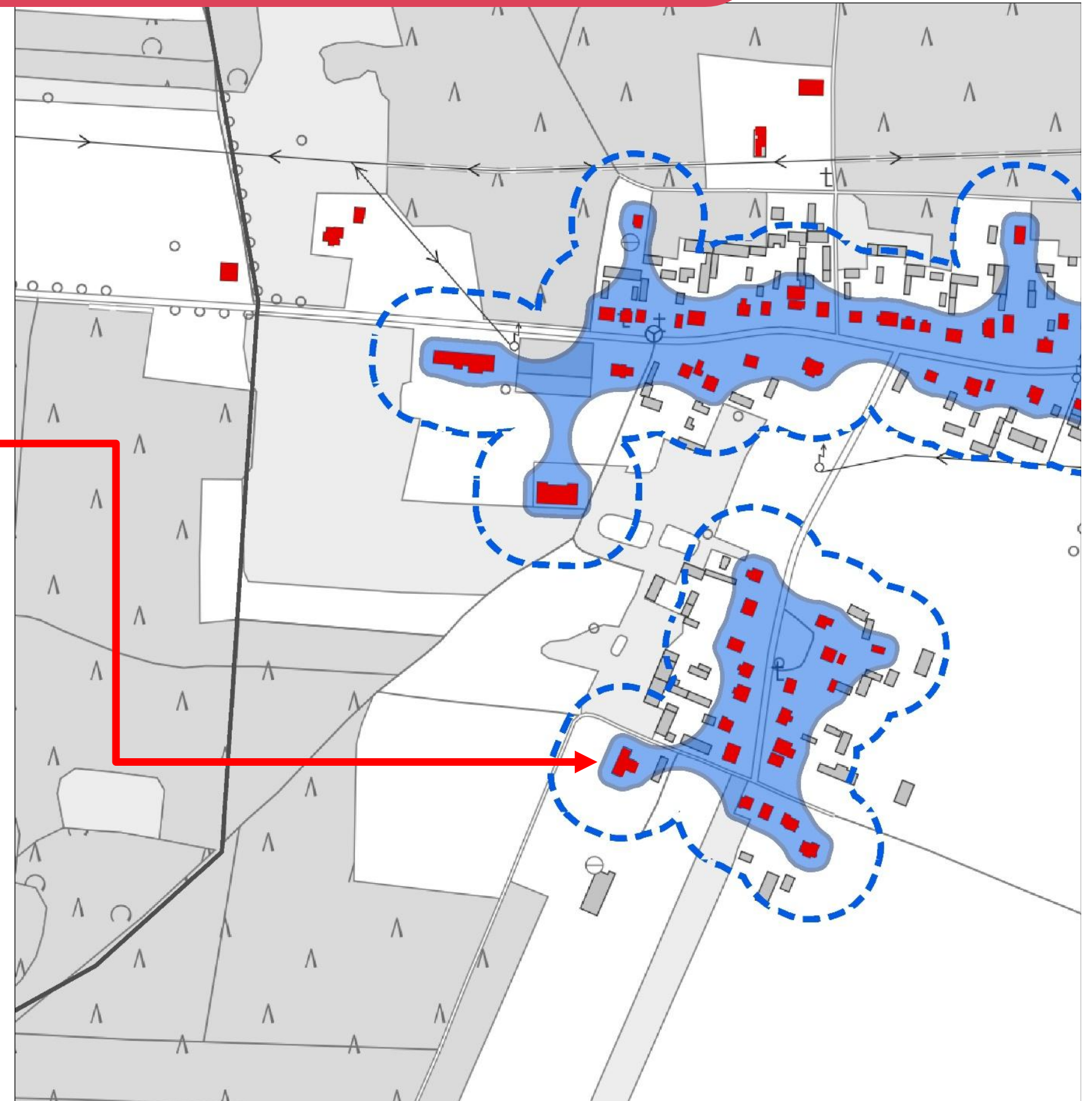
Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m²**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ

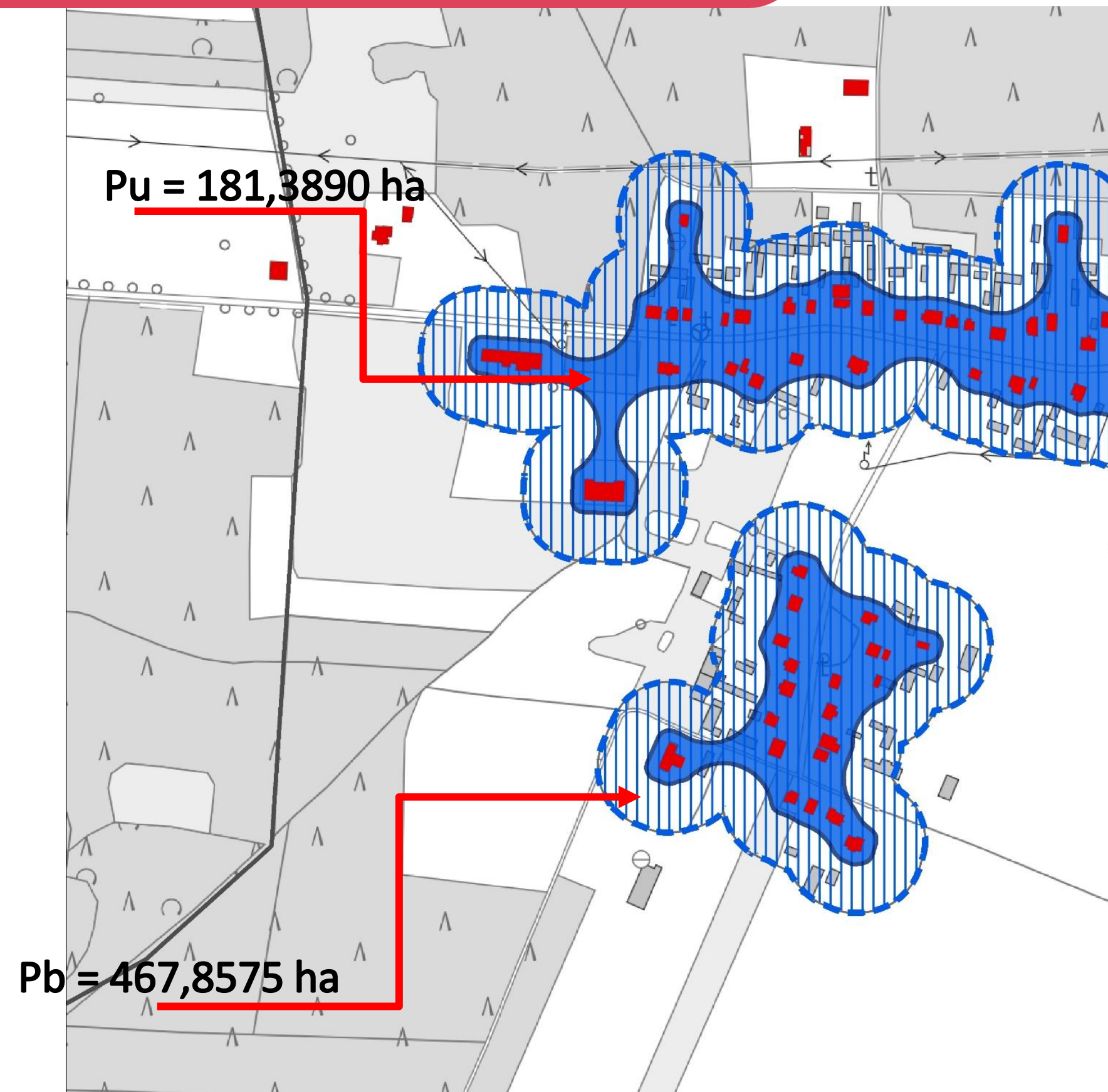


OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * [P_b - P_u]$$

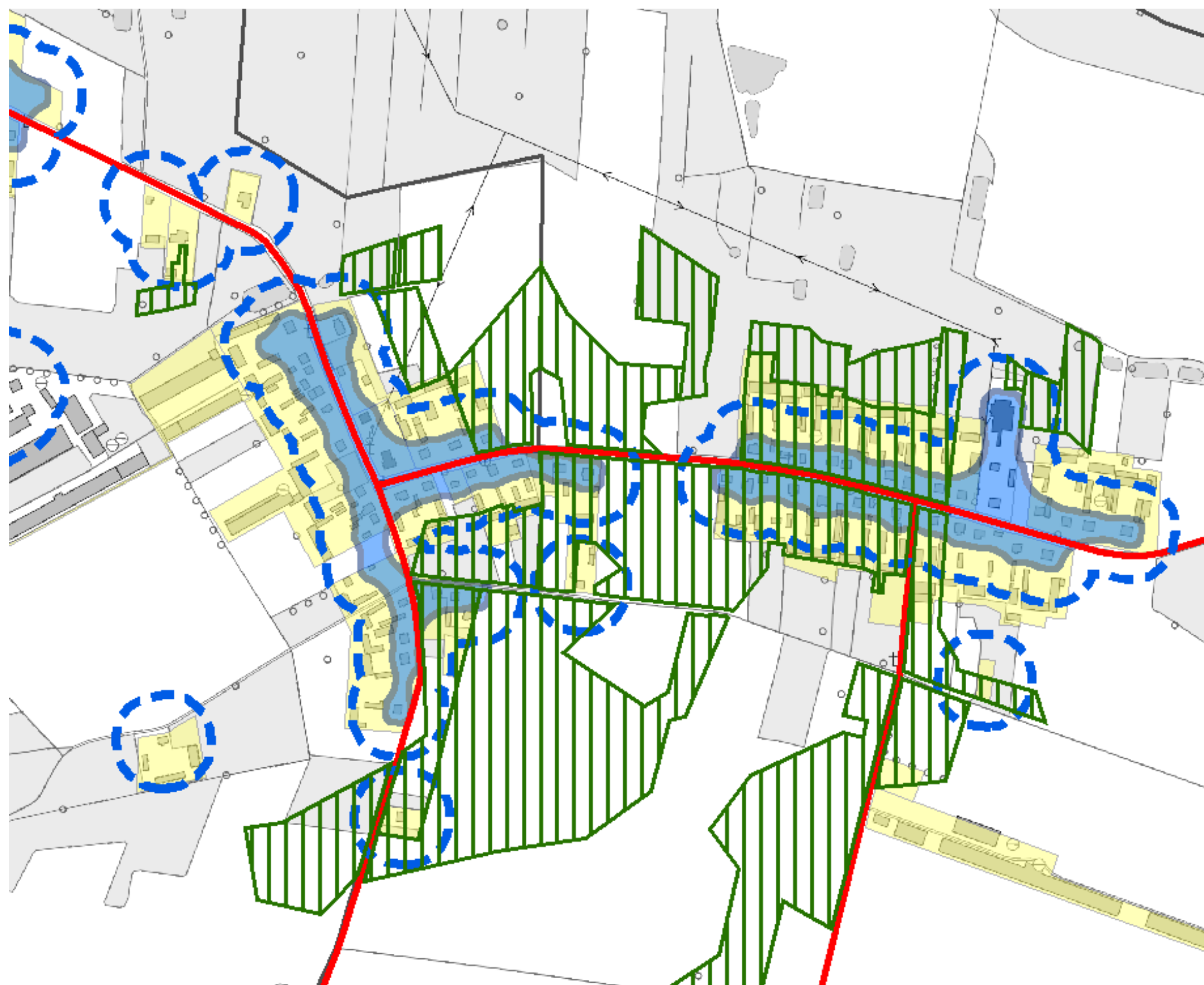
$$P_p = 71,6171 \text{ ha}$$



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

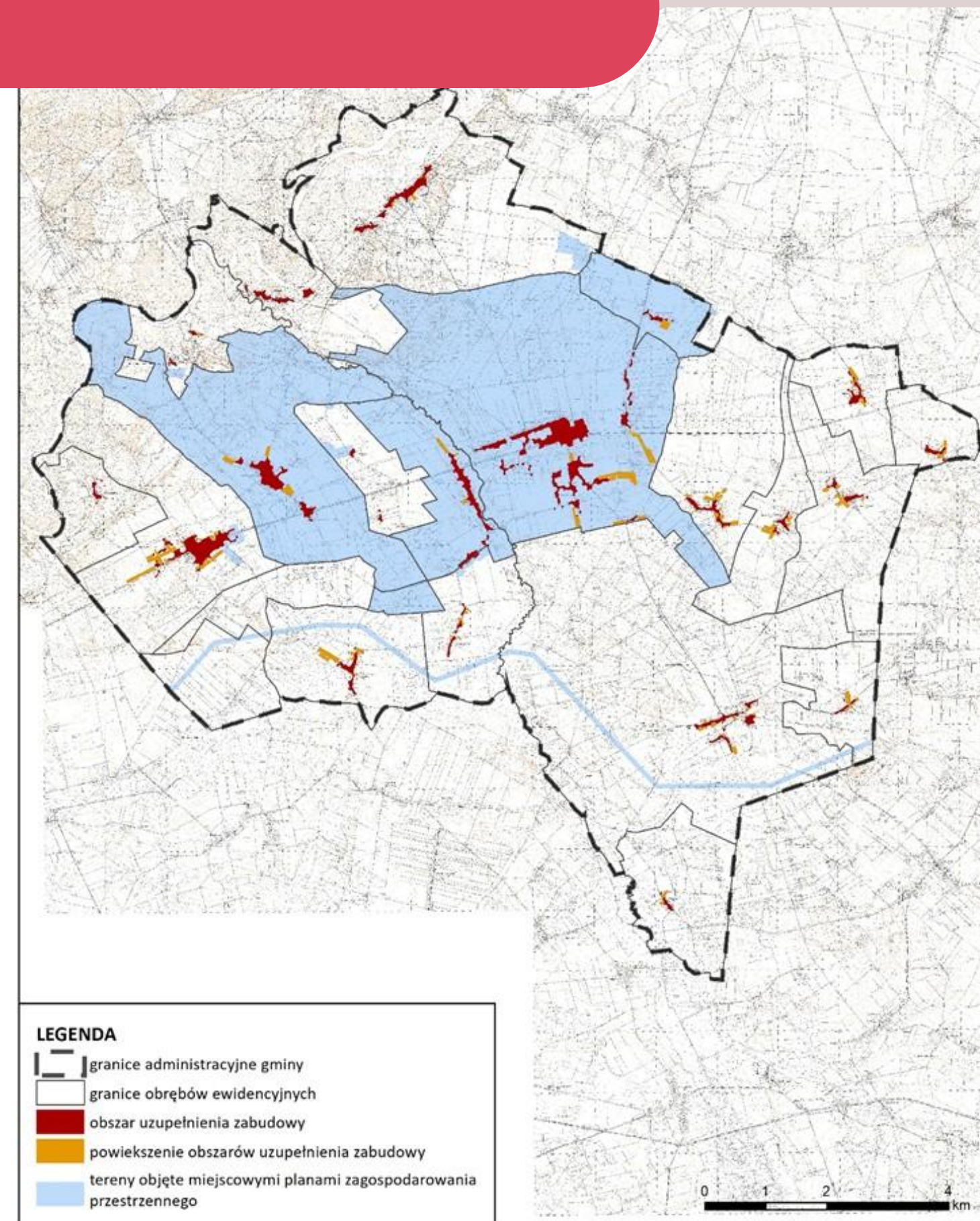
Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego 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

- zagospodarowany stan istniejący
- wyjściowy obszar OUZ
- obszar wyznaczony na podst. ust. 1 pkt 1-3
- drogi publiczne
- pas 50 m od drogi publicznej
- grunty klas I-III



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

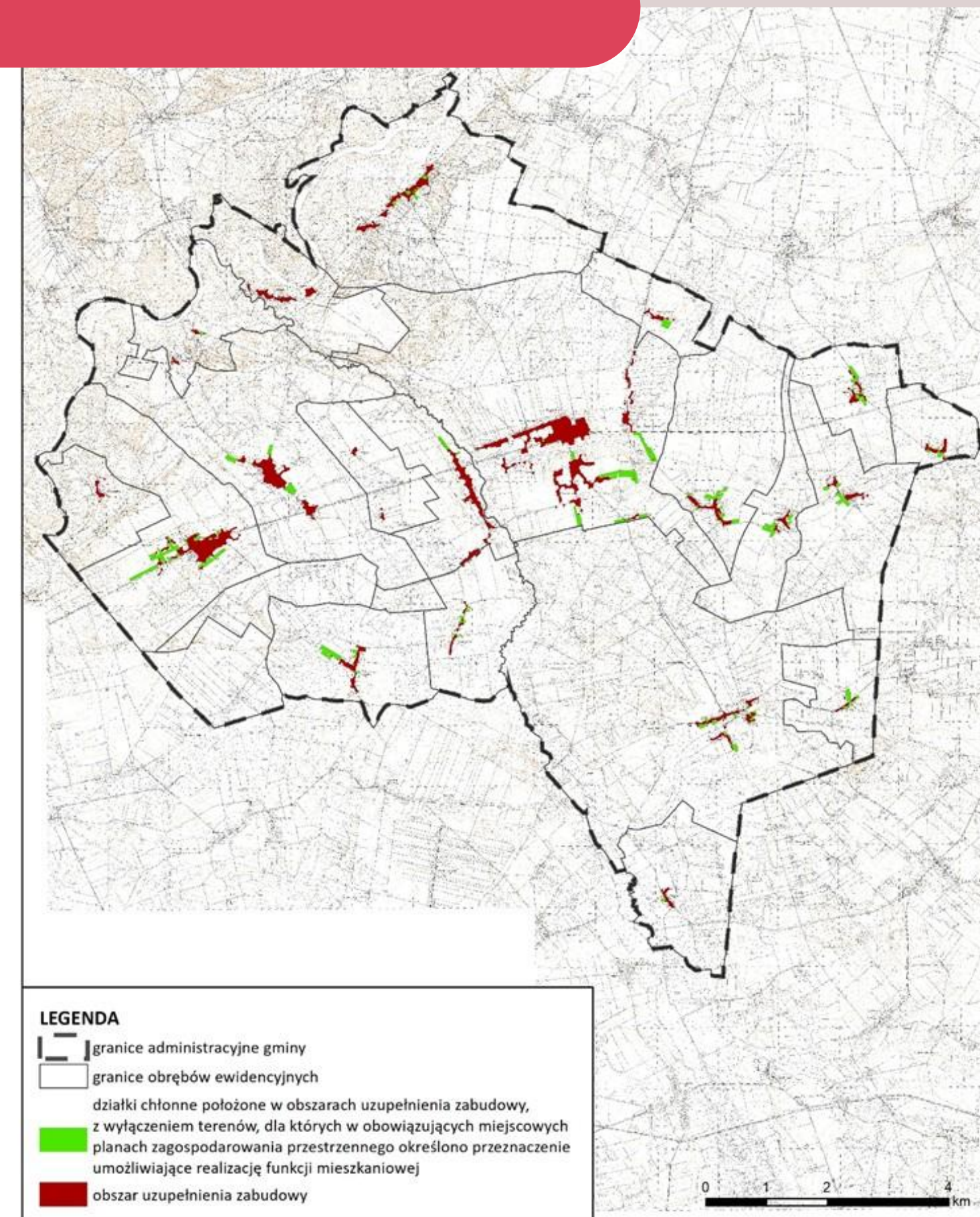
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy
zostały rozszerzone o **68,5154 ha**.



OUZ - CHŁONNOŚĆ

Założono powierzchnię działki na terenach SJ – 1000 m kw, a na terenach SZ – 2000 m kw. Zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 70%. Na działce będzie lokalizowany jeden budynek mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 3,37 osoby (średnia GUS).

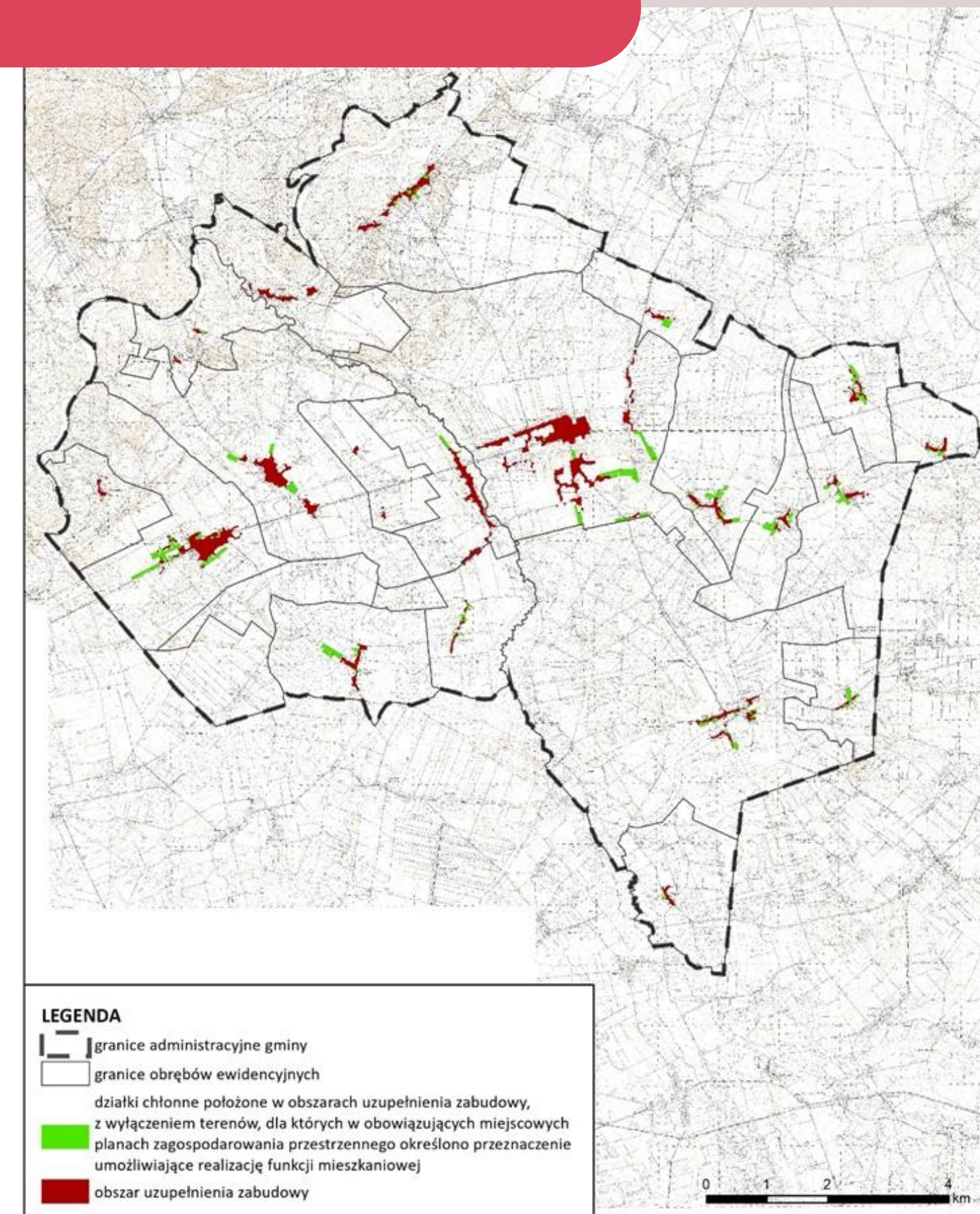
Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
SJ	464 622	0,7	1000	325
SZ	191 247	0,7	2000	67
SUMA – liczba działek chłonnych				392
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego				1321



OUZ - CHŁONNOŚĆ

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto, iż zostanie zrealizowana inwestycja o intensywności zabudowy równej 2,0 (wartość wynikająca z ustaleń planu ogólnego), powierzchnia użytkowa będzie stanowić 0,8% powierzchni całkowitej budynku, średnia powierzchnia mieszkania będzie wynosi 100,6 mkw (zgodnie z danymi GUS na 31.12.2024 r.), a na mieszkanie przypadnie 3,37 osoby. Analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej przyjęto, iż w terenach oznaczonych symbolem SW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowić będzie 70% terenu.

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Intensywność zabudowy	Powierzchnia użytkowa terenu	Powierzchnia mieszkania	Liczba mieszkań
SW	19167	0,7	2,0	0,8	100,6 m ²	213
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba mieszkań x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego						718



PODSUMOWANIE

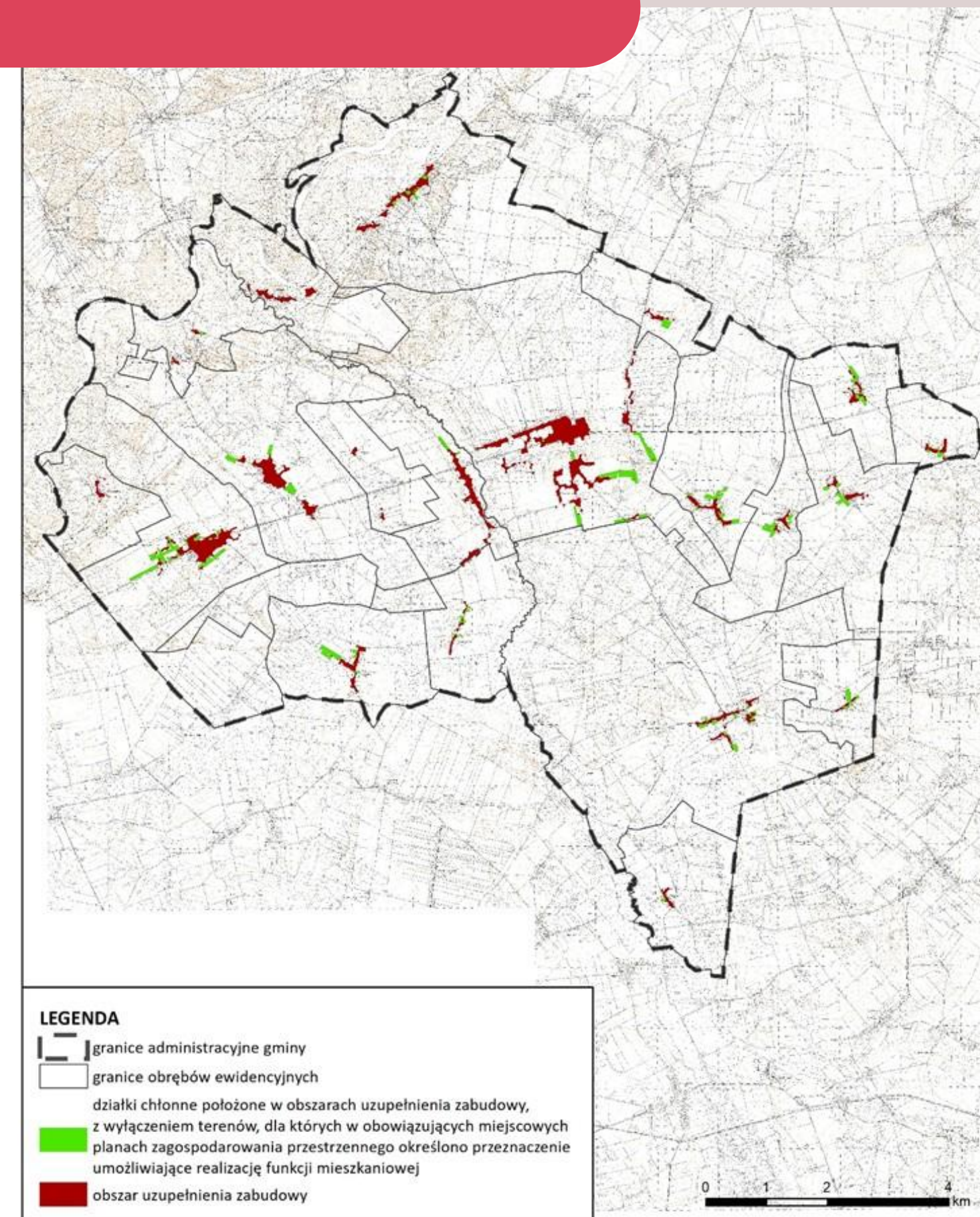
Plan ogólny gminy Miastkowo wyznacza strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o **sumie chłonności wynoszącej łącznie 5624 osoby**.

W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Miastkowo wynosi **500 osób**.

Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

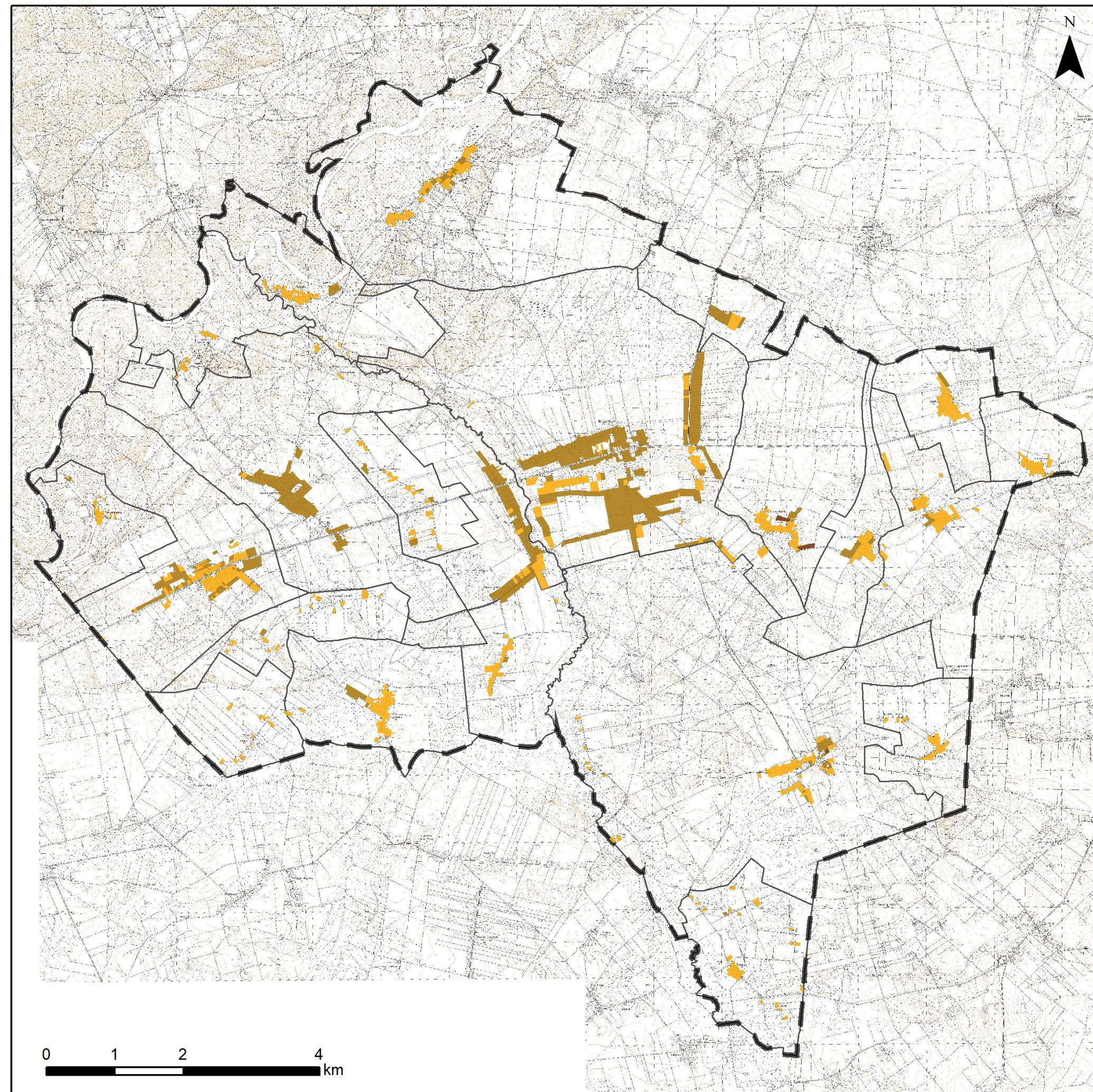
W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Miastkowo nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie w ramach istniejącej zabudowy.



STREFY – SW, SJ, SZ



1. tereny istniejącej zabudowy, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. tereny przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. obszary uzupełnienia zabudowy.



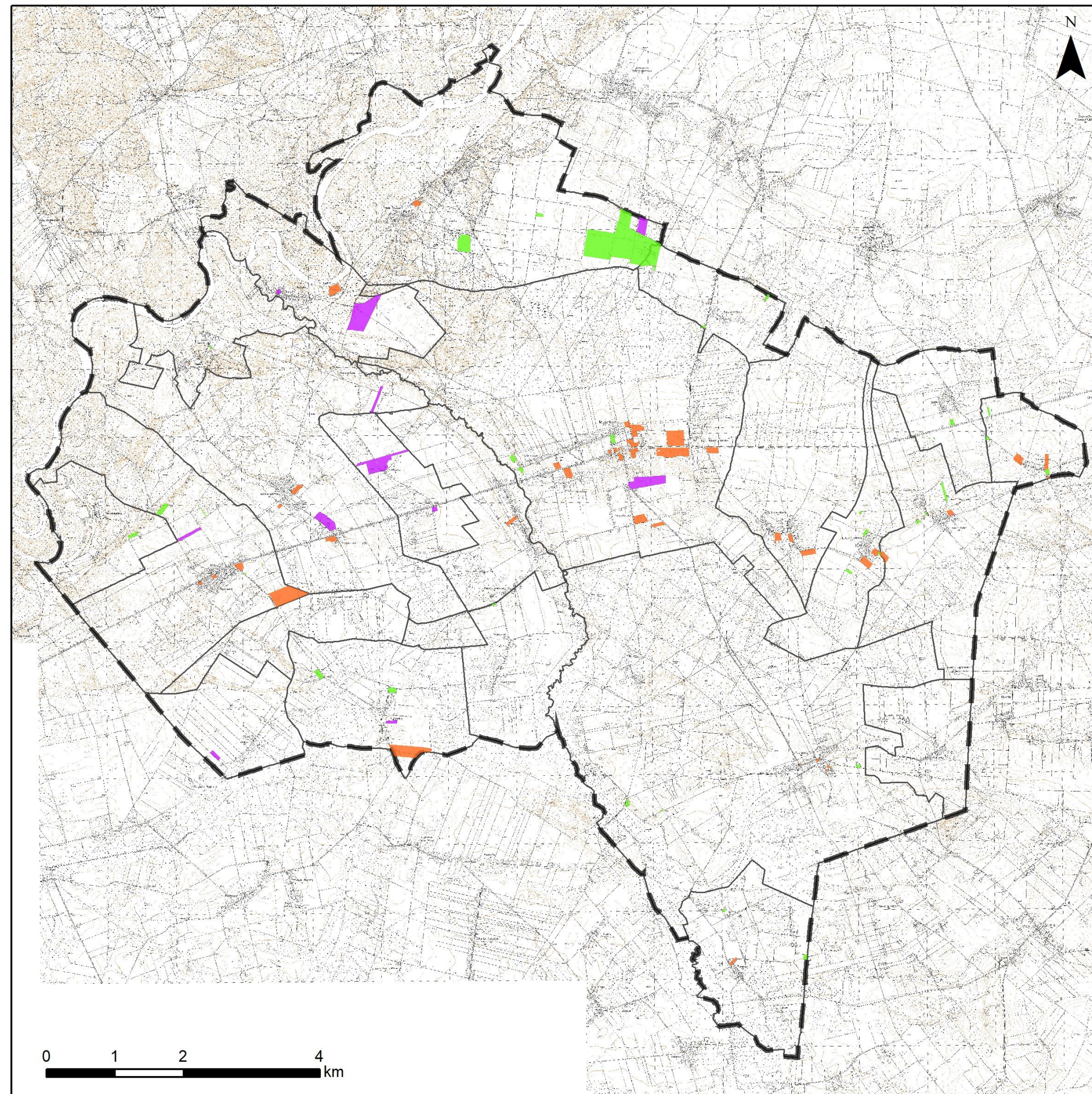
STREFY – SU, SP, SI



Istniejące zagospodarowanie

Przeniesienie terenów ze studium
i planów miejscowych

Uwzględnienie wniosków

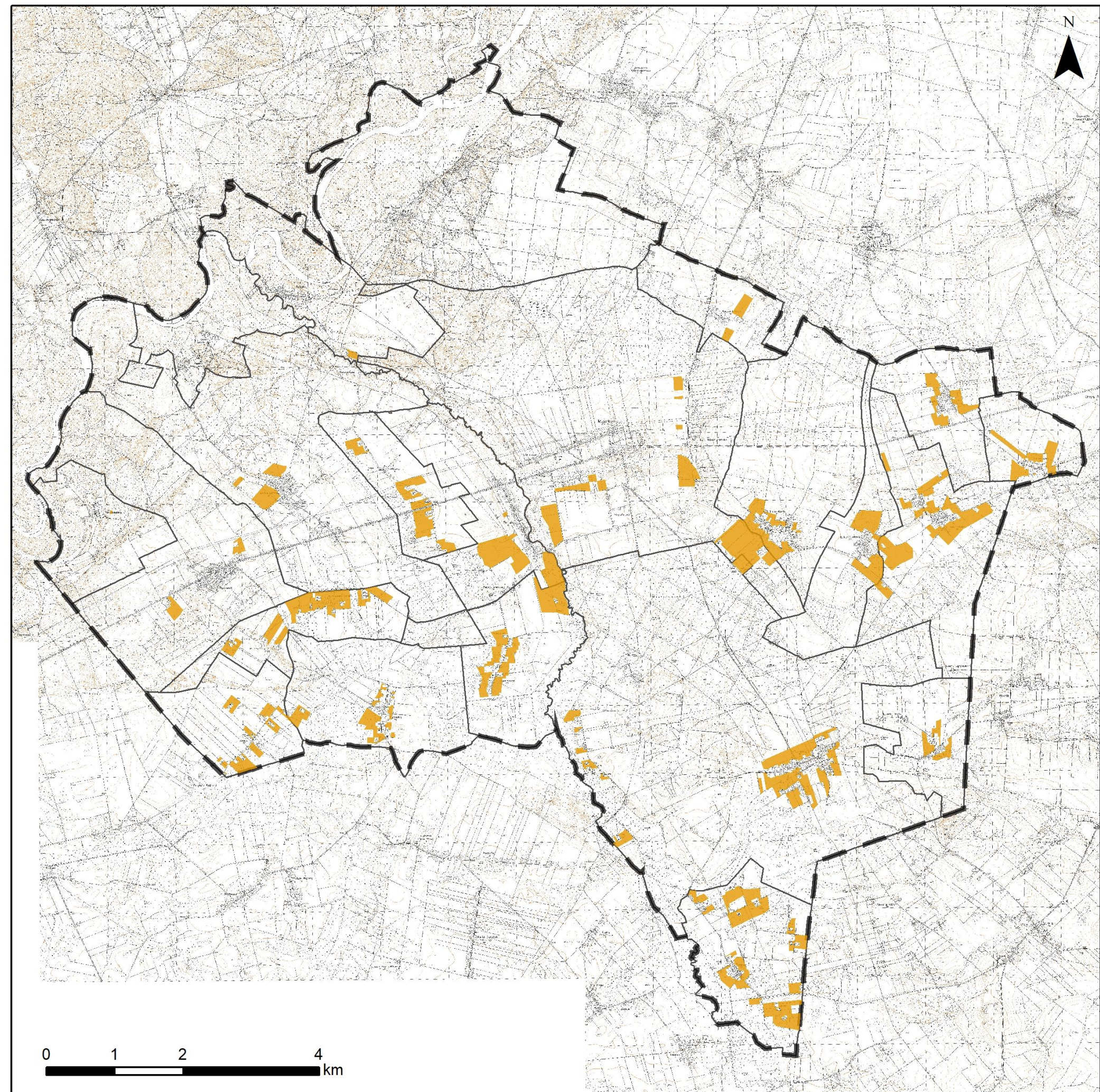


STREFY – SR

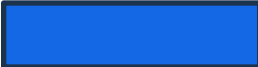
 SR

Istniejące zagospodarowanie

Otoczenie terenów zabudowy zagrodowej



STREFY – SN, SC

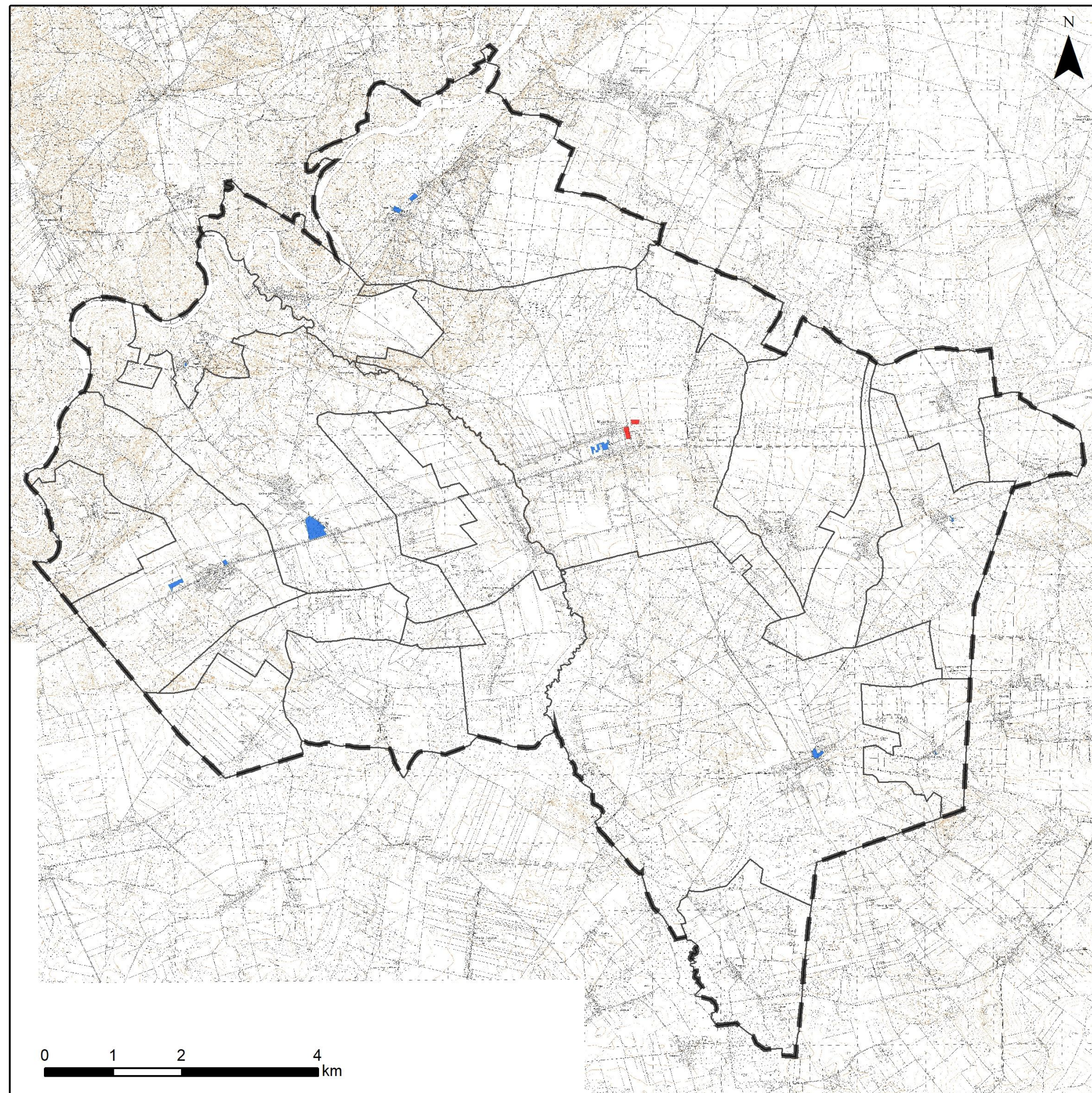
 SN

 SC

SN – tereny sportu i rekreacji:

- istniejące tereny zieleni oraz obiekty sportowe
- projektowane tereny zieleni w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej w Miastkowie

SC - istniejące cmentarze wraz z rezerwami pod poszerzenie

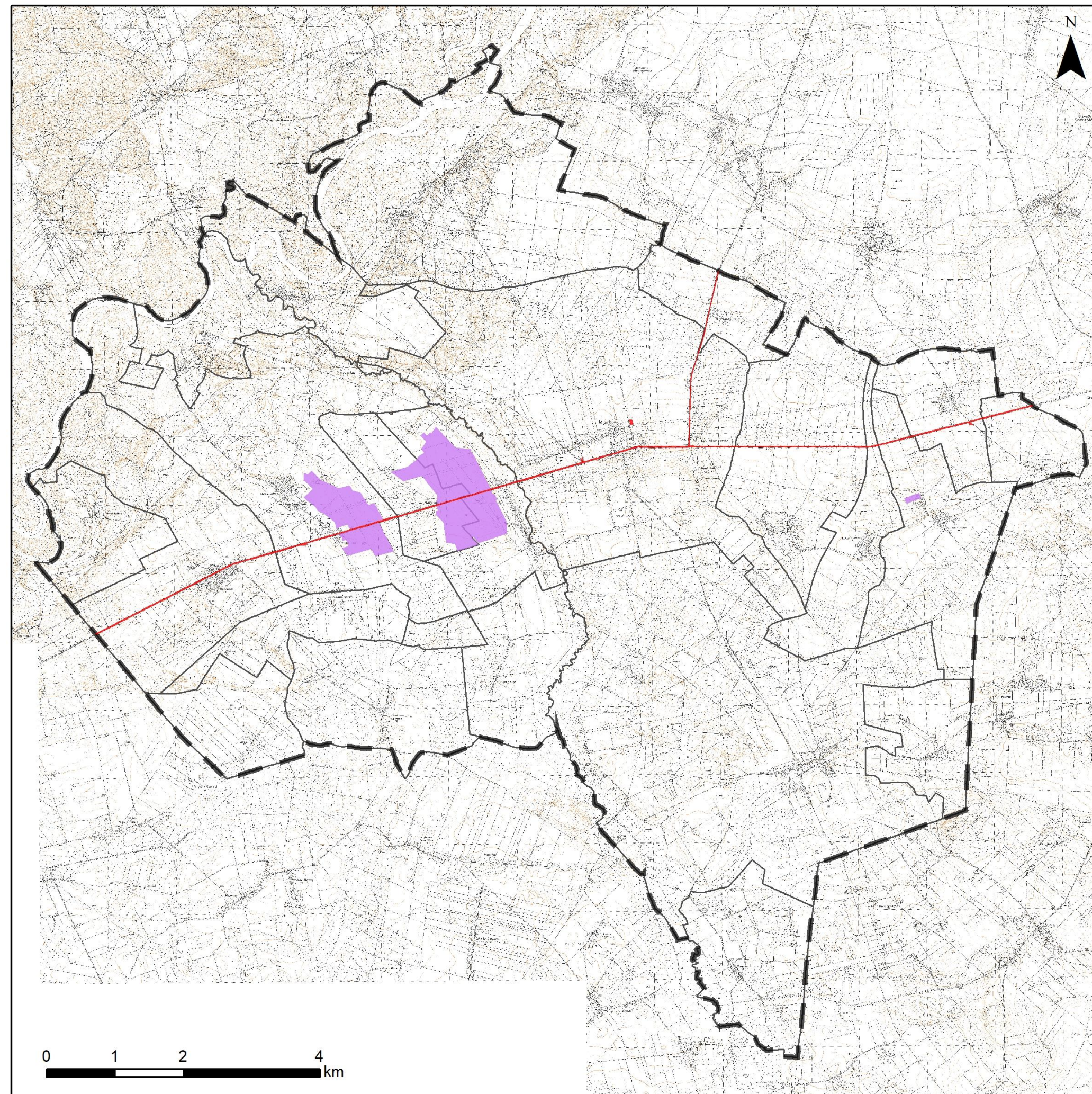


STREFY – SK, SG



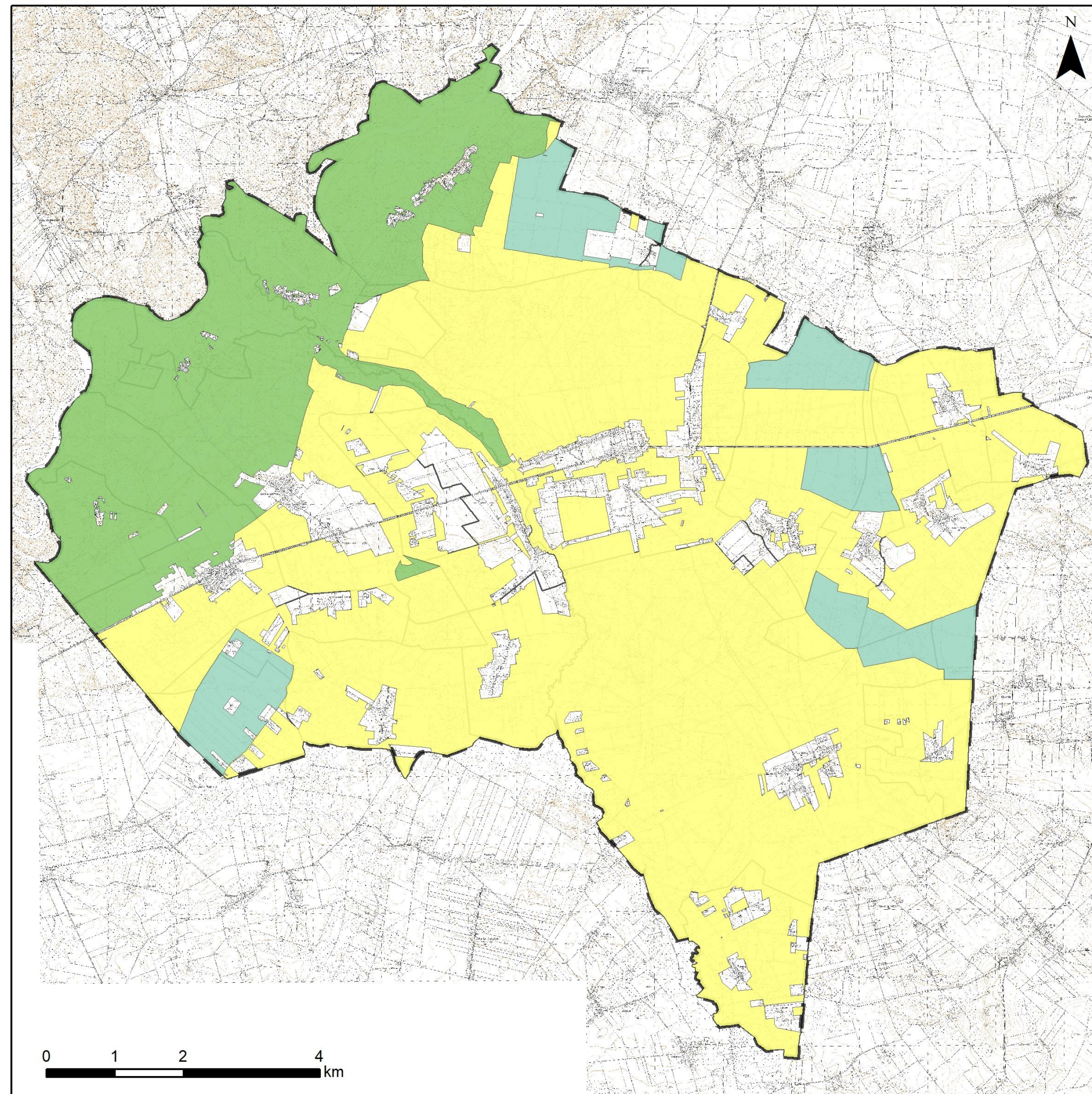
SK – drogi wojewódzkie

SG – złoża, tereny i obszary górnicze

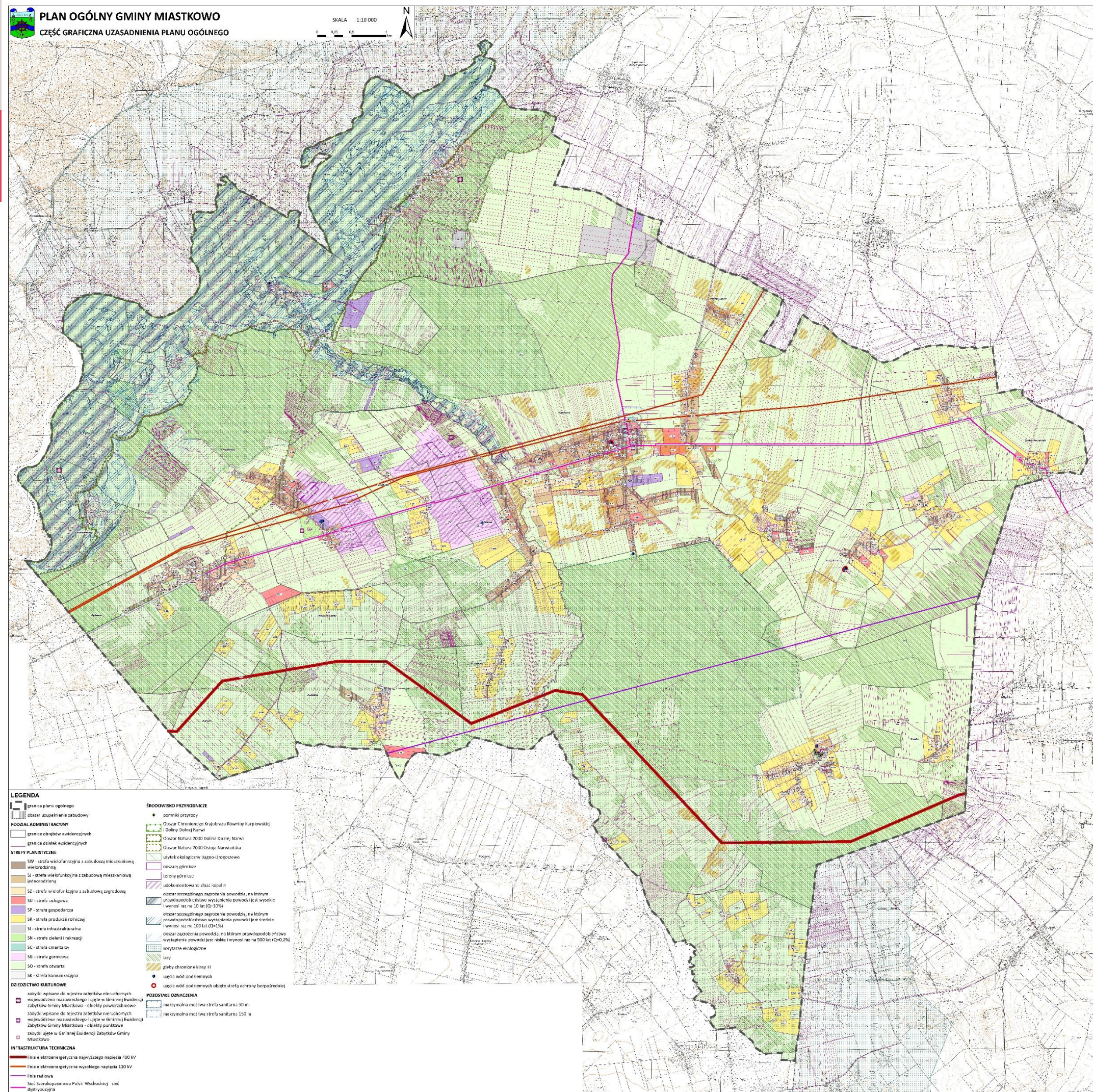


STREFY – SO

-  Formy ochrony przyrody + zagrożenie powodziowe
Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej
-  Profil dodatkowy:
teren elektrowni słonecznej,
teren zieleni urządzonej
-  + teren elektrowni wiatrowych



PROJEKT





- Aktualności
- Rada Gminy
- Wójt Gminy
- Urząd Gminy
- Budżet i majątek
- Prawo miejscowe
- Oświadczenia majątkowe
- Przetargi / konkursy
- Praca w Urzędzie
- Jednostki Organizacyjne
- Jednostki pomocnicze
- Organizacje pozarządowe
- Konsultacje społeczne
- Protokoły kontroli
- Informacje i programy
- Plan ogólny
- Jak załatwić sprawę
- Skargi, wnioski, petycje
- Wybory i referenda
- Informacje o środowisku
- Pomoc
- Ochrona Danych Osobowych

Plan Ogólny Gminy Miastkowo - wersja do konsultacji społecznych

Plik GML można podejrzeć na stronie ministerstwa:
<https://www.gov.pl/web/gov/spawdz-poprawnosc-danych-przestrzennych-oraz-metadanych>

Załączniki			pobrań
	Projekt Planu Ogólnego Gminy Miastkowo - GML	6,97 MB	120
	Uzasadnienie - część tekstowa	11,12 MB	44
	Uzasadnienie do planu zał. 1 - część graficzna	51,79 MB	80
	Uzasadnienie do planu zał. 2 - część graficzna	64,6 MB	75
	Obszar uzupełnienia zabudowy zał.nr 3 - część graficzna	44,24 MB	85
	Prognoza oddziaływania na środowisko	4,55 MB	28
	Uchwała	97,42 KB	18
	wzor_formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego.pdf	124,64 KB	29
	wzor_formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego-0.docx	57,92 KB	34

Informacje wytworzył(a) :	Sylwia Nawrocka	2026-04-08
Wprowadził(a) :	Sylwia Nawrocka	2026-04-08 11:51
Ostatnia zmiana :	Sylwia Nawrocka	2026-04-08 12:12
pokaż rejestr zmian		

PROJEKT - BIP

https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/



Serwis Rzeczypospolitej Polskiej

Przeglądarka danych planistycznych

Walidator wersja 4.0.4

[? Pobierz instrukcję obsługi](#)

[🏠](#) > [Zagospodarowanie przestrzenne - cyfryzacja](#) > [Narzędzia](#) > Przeglądarka danych planistycznych

Wyświetl i sprawdź dane planistyczne

 * Pole jest obowiązkowe

Gdy dodasz plik aktu planowania przestrzennego (APP), możesz wyświetlić i sprawdzić dane planistyczne, które dotyczą:

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- miejscowego planu rewitalizacji (MPR),

PROJEKT - BIP

Podgląd zaawansowany aktów planowania przestrzennego

Przełącz na podgląd uproszczony

Ustawienia widoku

Wybór kolorystyki - domyślna

Wybór podkładu - ortofotomapa

Wybór usługi WMS

Wpisz identyfikator działki



Filtruj

Pokaż aktualne wersje w dowolnym statusie

Plany ogólne gminy (1 z 1)

✓

PL.ZIPPZP.10576/200703-POG/1POG

Plan ogólny gminy Miastkowo

✓

PL.ZIPPZP.10576/200703-POG/1POG/20260311T204521

Granica APP: 

KONSULTACJE SPOŁECZNE

KONSULTACJE TRWAJĄ OD 10 KWIETNIA 2026 R. DO 11 MAJA 2026 R.

SKŁADANIE UWAG NA FORMULARZU:

<https://www.miastkowo.pl/bip/index.php?dzial=plan-ogolny&id=7614>

DOSTĘPNY RÓWNIEŻ W URZĘDZIE W POK. NR 4

na formularzu w postaci **papierowej**

osobiście lub listownie na adres Urzędu Gminy Miastkowo, ul. Łomżyńska 32, 18-413 Miastkowo;

na formularzu w postaci **elektronicznej**

za pomocą poczty elektronicznej na adres: **gmina@miastkowo.pl**

za pomocą usługi **e-doręczenia** na adres: **AE:PL-13860-40684-IEJGC-19**

bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym

UWAGI

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

UWAGI

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

W UWADZE NALEŻY
WSKAZAĆ AKTUALNY:

- NR DZ.
EWIDENCYJNEJ
- NR LUB NAZWĘ
OBREBU
EWIDENCYJNEGO

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPOTKANIE OTWARTE

- **22 kwietnia 2026 r.** w godzinach od 16:00 do 18:00 w Gminnym Ośrodku Kultury w Miastkowie, ul. Łomżyńska 25, 18-413 Miastkowo;
- **23 kwietnia 2026 r.** w godzinach od 16:00 do 18:00, w Świetlicy Wiejskiej w Zaruziu, Zaruzie 40, 18-413 Miastkowo

DYŻUR PROJEKTANTA

28 kwietnia 2026 r. w godzinach od 16:00 do 18:00 w Urzędzie Gminy Miastkowo, ul. Łomżyńska 32, 18-413 Miastkowo (parter, pok. nr 4)

SKŁADANIE UWAG

do 11 maja 2026 r.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ