

MEETING 12.04.2023



**Co-funded by  
the European Union**

ZONING – LOCAL DEVELOPMENT PLAN

[www.quizbrary.com](http://www.quizbrary.com) kod dostępu:

# Individual task - review

[www.quizbrary.com](http://www.quizbrary.com) Lesson 4/5, Task 7/0

# ZONING

- **Zoning** (dividing the land into land use zones) is the most common **regulatory urban planning method** used by local governments (municipalities/communes etc.) in developed countries.

Exceptions include the [United Kingdom](#) and the [City of Houston, Texas](#).

**Regulatory:** making or concerned with making official rules about what is acceptable in a particular business, activity, etc.

- The **United Kingdom** does not use zoning as a technique for controlling land use. Rather than dividing municipal maps into land use zones, English discretionary /dɪ'skreʃ(ə)n(ə)ri/ - <https://www.macmillandictionary.com/pronunciation/british/discretionary> (uznaniowy) **planning law** places all development under the control of local and regional governments (**property use classes**).

Individual Task 1 [www.quizbrary.com](http://www.quizbrary.com) reading

Individual Task 2 [www.quizbrary](http://www.quizbrary) <https://youtu.be/JvyUTJuhy> E listening

**Poland: Spatial planning** (Planowanie przestrzenne) is described in the **Spatial Planning and Development Act** (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - the framework law for the planning system, and for other laws that affect land use directly and indirectly.

# Organisation of spatial and land-use planning in Poland

## National

**NATIONAL SPATIAL DEVELOPMENT CONCEPT 2030 - /KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA 2030/** – It outlines general objectives for the sustainable spatial development

## Regional

**REGIONAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS - /PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA/** - They play a co-ordinating role between the national and local spatial planning

## Local

**- STUDIES OF CONDITIONS AND DIRECTIONS OF SPATIAL DEVELOPMENT - /STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY/** - They outline strategic mid-term and long-term guidelines/visions/non-binding concepts for the spatial development of local governments (municipalities/communes)

**- LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS - /MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/** - They are the only legally binding land-use plans, however, many municipalities/communes are not yet fully covered by Local Spatial Development Plans, leaving them without valid zoning plans for large parts of their territories.

# A variety of names of names

## **Tier 1 (the planning level)**

*the master plan/ comprehensive plan/local plan (planning level)*

The Core Strategy is a key development plan document in the Local Plan, which is used to guide development over 15 years. It sets out the overall planning policy strategy for the area, describing the spatial vision, strategic objectives and key principles that have been adopted.

## **Tier 2 (the detailed level)**

- *The local spatial development plan (used by our government institutions)*
- *the Land Utilisation Plan*
- *the Spatial Development Plan*
- *The local zoning plan*

In the absence of a local spatial development plan – **planning decisions:**

(they lead not only to the poorly co-ordinated development and sprawling of the area but also to linguistic problems)

**- A DECISION ON BUILDING AND LAND DEVELOPMENT CONDITIONS**

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

**- A DECISION ON PUBLIC PURPOSE INVESTMENT LOCATION**

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

**- A DECISION ON LAND DEVELOPMENT CONDITIONS (WZ)**

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

## **Apart from the LSDP:**

- **The local revitalization plan (*Miejscowy plan rewitalizacji*)** - is a special form of the local spatial development plan that can be adopted for the area of revitalization (after prior approval of the municipal revitalization program). It may have far more extensive effects than the local spatial development plan, it may directly interfere with the environment, prohibiting service or commercial activities in a given area. It can also create the basis for concluding urban contracts.
- **The local reconstruction plan (*Miejscowy plan odbudowy*)** – a resolution adopted by the local government in order to reconstruct the area that was damaged by e.g. landslides
- **Functional urban areas (*FUA*) Miejski Obszar Funkcjonalny** **comprise cities and their commuting zones.** Functional urban areas consist of a densely inhabited city (**a core area**) and a less densely populated commuting zone whose labour market is highly integrated with the city. (*zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną*)



## The LSDP

- prescribes particular permissible land uses, (dopuszczalne przeznaczenie terenu)
- details the size and volume of permitted development, (wielkość i kubaturę dopuszczalnej zabudowy)
- details the rules for property division, (zasady podziału nieruchomości)
- provides the protection of cultural assets and heritage buildings for a given area in a municipality/commune, (ochrona dóbr kultury i obiektów zabytkowych dla danego obszaru w gminie)
- estimates infrastructure costs (e.g. roads), (szacuje koszty infrastruktury)
- and details property **expropriation** /ɪkˌsprəʊ.priˈeɪ.ʃən/, (uszczegóławia zasady wywłaszczenia nieruchomości)

- **expropriation** /ɪkˌsprəʊ.priˈeɪ.ʃən/  
<https://dictionary.cambridge.org/pronunciation/english/expropriation> /**eminent domain**  
(wywłaszczenie) that would result from their development and provides a strategic environmental assessment.

*The state took the homes by eminent domain to build the new road.*

*The land was expropriated by the state*

*The owners of the expropriated properties are given a term of five months for the removal of their furniture*

*Expropriation of property could be made only on the basis of law and for the public welfare, with appropriate compensation.*

The LSDP maps **are at scales** from 1:500 000 to 1:1 000 000.

(in words: ONE TO FIVE HUNDRED THOUSAND)

[www.quizbrary.com](http://www.quizbrary.com) Lesson 5, task 3 (Vocabulary above)

- **Functional zoning** (Ustalenia funkcjonalne):

The area intended for .....

It is permitted to conduct .....

It is forbidden to .....

- **Land use/zoning/use classes or zoning codes** (*przeznaczenie/sposób użycia/klasa*):

- **Services** (usługowa)
- **Manufacturing/Production** (produkcyjna)
- **Warehouses** (magazynowa)
- **Residential** (mieszkaniowa) single-family housing/ multi-family housing
- **Green Areas** (obszary zielone)
- **Industrial** (przemysłowa)
- **Retail** (handlowa)

*Use types:*

- basic use (przeznaczenie podstawowe)
- complementary /conditional use (przeznaczenie uzupełniające)
- allowable/permittable use (przeznaczenie dopuszczalne)
- -special use (przeznaczenie specjalne)

*Excluded uses/functions:* hospitals, nursing homes,.....

[Breakout room/Individual Lesson 5, task 4 www.quizbrary questions to discuss](#)

## **DETAILED ISSUES COVERED BY THE LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN**

- **Spatial order conservation and shaping** – (*Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego*)
- **Functional and spatial composition** – (*Kompozycja funkcjonalno-przestrzenna*):
- **Construction requirements** - (*Kształtowanie zabudowy*)
- **Land development** – (*Zagospodarowanie terenu*)
- **Public space shaping** - (*Kształtowanie przestrzeni publicznych*)
- **Conservation of cultural heritage, monuments, national heritage sites and any contemporary cultural assets** – (*Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej*)

- **Environment and nature protection** – (*Ochrona środowiska i przyrody*)
- **Property/land consolidation and subdivision** – (*zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości*)
- **Temporary land development** – (*Tymczasowe zagospodarowanie terenu*)
- **Special conditions of land development and restrictions on its use** – (*Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu*)
- **Upgrading the areas of the existing development and utility infrastructure requiring remodelling or renovation** (*Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy I infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji*)

Individual task Lesson 5, Task 5: vocabulary

## **What is a Setback Line for a Property?**

The term “setback” refers to the distance (measured in feet/metres) a house or structure must be from the front, side and rear property lines.

Setback requirements with public sewer and water are:

- **35 feet** from the **FRONT** property line
- **15 feet** from the **SIDE** property lines
- **25 feet** from the **REAR** property lines

## VOCABULARY:

- **nieprzekraczalne linie zabudowy** - *Minimum (building) setback lines*
- dopuszczalne **przekroczenia** poza wyznaczoną linię zabudowy - allowed ***encroachments***  
|eŋ'krəʊtʃm(ə)nt|[https://showmeword.com/definition/english\\_word/encroachment](https://showmeword.com/definition/english_word/encroachment) in setback areas
- dopuszczalne **wysunięcie** poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m – an allowable ***projection*** beyond the fixed setback line cannot exceed 1.5 m
- **obowiązujące linie zabudowy** (*linie, wzdłuż których obowiązuje usytuowanie lica ścian frontowych budynków*) - *fixed building lines*
- **lico ścian frontowych budynków** - - *a front wall face*
- **wycofanie** w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy - a ***retraction*** from the fixed building line



- nieprzekraczalne linie zabudowy dla **zwyżek** minimum setback lines for *raises*
- **wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący** - *maximum floor area ratio at*
- **wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0%** - *minimum biologically active surface area ratio is 0%,*
- **minimalna wysokość zabudowy dla budynku z wyłączeniem** .....- *minimum building height excluding*
- **maksymalna wysokość zabudowy wynosząca** - *maximum building height as follows*

- **minimalne linie zabudowy dla parteru budynków** - minimum setback (lines) for grade levels of buildings
- **minimum plot area/size** – (minimalna powierzchnia działki)
- **minimum plot front width** ..... (minimalna szerokość frontu działki)
- **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 0° do 180°** - location of the plot boundaries at 0 to 180 degree angle to the roadway
- **powierzchnia nieprzepuszczająca wody** – impervious surface
- **ciągi pieszo-jezdne vehicular and pedestrian circulation areas/routes** –
- **powierzchnia zabudowy (rzeczywista) building footprint**

Breakout rooms local spatial development plan for the kingdom in groups  
task 7

Individual task [www.quizbrary.com](http://www.quizbrary.com) Lesson 5, Task 8

### **Useful expressions and vocabulary slides 15- 22:**

- ⌚ Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - Building lines in accordance with the applicable legal regulations.
- ⌚ Zachowanie istniejących oraz wykształcenie nowych przestrzeni publicznych o prestiżowym znaczeniu - Preserving the existing prestigious public spaces and creating the new ones.
- ⌚ Obiekty wyglądem winny nawiązywać do architektury regionalnej - the building design should relate to the regional architecture
- ⌚ Usytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - situating the buildings in accordance with the applicable minimum setback lines designated on the plan drawing
- ⌚ ukształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy nawiązującej wysokością do .... – zgodnie z rysunkiem planu - development of the buildings along the street with their height corresponding to .....

- ⌚ realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami, podanymi w przepisach szczegółowych dla terenów - the building development according to the ratios established in specific regulations concerning the area/zone
- ⌚ Stosowanie dachów o geometrii określonej w przepisach szczegółowych dla terenów - roof geometry defined in specific regulations concerning the area/zone,
- ⌚ Stosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów – building elevation materials and colours in accordance with specific regulations concerning the area/zone
- ⌚ Granica strefy ochrony konserwatorskiej budynków sprzed .....r – the boundary of the heritage protection zone of the buildings constructed before.....

- ⌚ zakaz realizacji wszelkich trwałych ogrodzeń na obszarze planu, z wyjątkiem terenu... - a ban to construct any fixed fencing in the area of the plan with the exemption of .....
- ⌚ Obszar znajduje się pod nadzorem archeologicznym, wszystkie prace ziemne muszą być zgłoszone Konserwatorowi Zabytków i przeprowadzone w porozumieniu z archeologiem - The area is located in the archaeological priority zone, all ground works must be reported to the Monument Protection Service and carried out in consultation with the archaeologist.
- ⌚ Ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów. - Minimum biologically active surface area ratios are hereby established, whose values have been defined in specific regulations concerning the land;

- ⌚ Obowiązujące ograniczenia odnośnie uciążliwości związanych z hałasem/zapachem - binding restrictions on noise/odour nuisance
- ⌚ Teren znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego - The site is located within the Landscape Park
- ⌚ Rozmieszczanie reklam i szyldów w sposób zgodny z przepisami par - placing advertisements and signboards in accordance with regulations in art. .... -....

Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie do wysokości .... m na elewacjach - it is permitted to place advertisements on buildings exclusively up to 36 m high on elevations

- ⌚ nakazuje się rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego- mandatory separate routes for vehicles and pedestrians
- ⌚ nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych powierzchni i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w tym: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie – mandatory accessible pedestrian route surfaces and facilities, including the following: pavements, ramps, stairways, pedestrian crossings
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – Commercial facilities with sales area not exceeding 2000m<sup>2</sup> may be built.



### **3.Site Utilities and utility infrastructure** (*Ustalenia inżynieryjne/zasady obsługi inżynieryjnej/zasady obsługi infrastruktury technicznej*)

**Utilities** = electricity, gas and heat supply, water and waste management, stormwater management and energy/power solutions

**Power** = power generation from different sources including renewable energy: onshore and offshore wind, solar, hydro-electricity, energy from waste, and conventional thermal power (nuclear and gas).

**Infrastructure** = **energy** infrastructure (gas transmission and distribution networks, power transmission and distribution networks, heat and cold networks, gas and power storage and LNG terminals) and **transport** infrastructure (airports, toll roads, ports and tunnels).

**Telecommunications** are the means of electronic transmission of information over distances. The information may be in the form of voice telephone calls, data, text, images, or video.

**Telecommunication networks** are the telephone landline network, the mobile network, cable TV networks or the Internet.

**Telecommunication(s) infrastructure** = It is a physical medium through which all the Internet traffic flows.

#### **Useful expressions:**

- Utilities will be supplied from the existing and planned lines of municipal networks: *Media będą zasilane z istniejących i planowanych linii zasilających miejskich sieci* .....
- It is possible/permissible to rebuild, expand, renovate, as well as dismantle and construct the following infrastructure:..... *Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę:* .....

#### **4.Road access (*Ustalenia komunikacyjne/zasady obsługi komunikacyjnej*)**

##### **Useful expression**

- Bezpośrednia obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony .....- A direct road access exclusively from the side of .....
- ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynoszący nie więcej niż 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - a ratio of car parking spaces/lots of not more than 10 parking spaces for 1000 m<sup>2</sup> of the usable floor area
- Okazjonalny dojazd dla samochodów służb technicznych i ratowniczych - An occasional road access for technical and emergency vehicles
- Zakazana jest realizacja miejsc parkingowych naziemnych - On-the-ground parking spaces are forbidden;
- minimalną liczbą stanowisk postojowych dla rowerów dla całego terenu.... - the minimum number of mandatory bike/car parking spaces is – 30
- nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych w ilości stanowiącej 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - accessible parking spaces should be provided in the ratio of 5:100 (5 accessible spaces for every 100 spaces).

## **5.The percentage rate (wysokość stawki procentowej)**

Percentage rates for a one-off charge on the property value increase, related to the plan enactment, are hereby established,

*Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu*

- The percentage rate of 30% is hereby established.

*Ustala się wysokość stawki procentowej wynoszącą 30%*

Thank you