



PLAN OGÓLNY

INFORMACJA DLA MIESZKAŃCÓW GMINY ZBUCZYN

CZYM JEST PLAN OGÓLNY GMINY?

- to najważniejszy, kluczowy dokument planowania przestrzennego na terenie gminy
- będzie obowiązywał od 2026 r.
- zastąpi obowiązujące obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- w odróżnieniu od studium, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego
- jest sporządzany dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych)
- przyjmowany jest w celu uporządkowania przestrzeni gminy poprzez zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym zlikwidowanie przeznaczenia nadmiernej ilości terenów pod zabudowę i wyeliminowanie chaosu urbanistycznego

Plan ogólny stanowi podstawę ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

PLAN OGÓLNY GMINY:

MUSI OKREŚLAĆ:

strefy planistyczne:

- wyznaczony obszar gminy o określonym, dopuszczalnym przeznaczeniu terenu
- lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie, w planie ogólnym będzie można wskazać wyłącznie strefy wymienione na tej liście

gminne standardy urbanistyczne:

- określone dla każdej strefy planistycznej parametry zagospodarowania terenu, w tym: profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
- mogą również określać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (czyli maksymalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej np. od szkół, terenów zieleni lub przystanków transportu zbiorowego)

MOŻE OKREŚLAĆ:

obszary uzupełnienia zabudowy:

- obszary, na których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie; poza obszarami uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane

STREFY PLANISTYCZNE

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



SU - strefa usługowa



SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego



SP - strefa gospodarcza



SR - strefa produkcji rolniczej



SI - strefa infrastrukturalna



SN - strefa zieleni i rekreacji



SC - strefa cmentarzy



SG - strefa górnictwa



SO - strefa otwarta



SK - strefa komunikacyjna



STREFY PLANISTYCZNE – cd.

- zamknięty katalog stref planistycznych
- profil podstawowy jest stały (obejmuje zawsze te same klasy terenu) i obowiązkowo przypisany do danego rodzaju strefy; profil dodatkowy jest nieobowiązkowy - można do niego wpisać jedną lub więcej klas przeznaczenia terenu, z katalogu klas określonego w rozporządzeniu ministra
- przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym są równorzędne

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział pow. biol. czynnej [%]
		podstawowy	dodatkowy	
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
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 infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, 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	30
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, 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 ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarzy, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, 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 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 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	-

CZEGO NIE OKREŚLA PLAN OGÓLNY GMINY?

- reguł zagospodarowania terenu, w tym np. zasad lokalizacji budynków czy sposobu wyznaczania i położenia miejsc postojowych
- regulacji przestrzennych określonych w treści uchwał, w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, np. dopuszczalnej linii zabudowy, powierzchni stref zieleni czy powiązań komunikacyjnych
- zasad wynikających z przepisów odrębnych np. ochrony zabytków czy form ochrony przyrody
- zagadnień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane)

PLAN OGÓLNY GMINY \neq

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY lub
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

PROCEDURA PRZYJMOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

