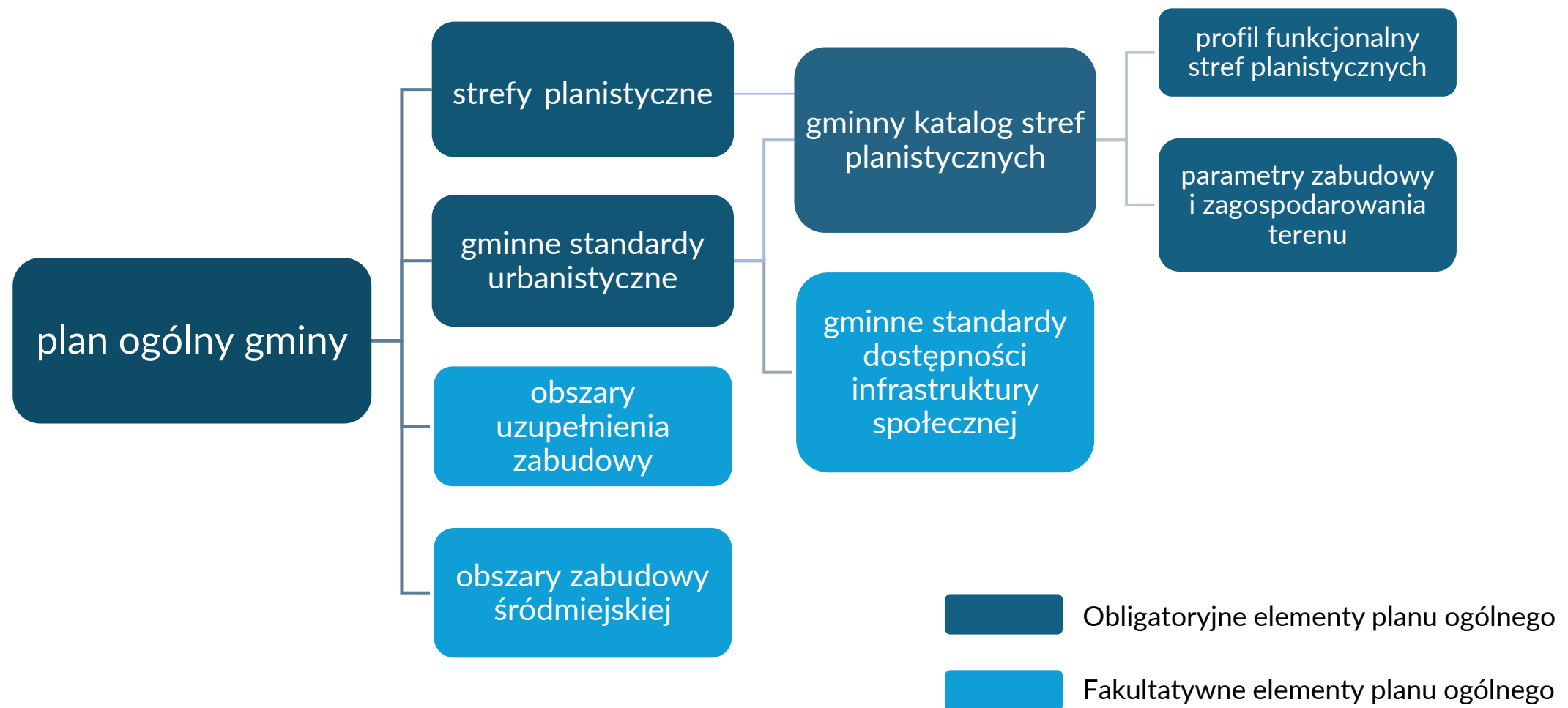




Sposób kształtowania przestrzeni w „języku” planu ogólnego gminy

Zawartość planu ogólnego gminy



Instrumenty kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym gminy

Strefy planistyczne

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758)

Załącznik nr 1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
3	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 ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	

Projekt z dnia 28.05.2024 r.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia 2024 r.

w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:






§ 1. Ustala się następujący sposób zapisywania ustaleń w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy:

- ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji, w tym funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisuje się stosując odpowiednio nazewnictwo opisujące klasy przeznaczenia terenu określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”;

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (poz. 2404)

Załącznik nr 1

I. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego

poziom 1					poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
1_	M	teren zabudowy mieszkaniowej		R219 G162 B060	1_1_	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1_1_1_	MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
				R158 G105 B060	1_2_	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1_1_2_	MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
				R199 G151 G127	1_3_	ML	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1_1_3_	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
2_	U	teren usług		R242 G98 B65	2_1_	UH	teren usług handlu	2_2_1_	MWK	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej
					2_2_	UW	teren usług handlu wielkopowierzchniowego	2_2_2_	MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
					2_3_	UL	teren usług rzemieślniczych			
								2_1_1_	UHD	teren usług handlu detalicznego
								2_1_2_	UHH	teren usług handlu hurtowego



Rodzaj i zasięg strefy planistycznej

- ✓ strefy „budowlane”: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, usługowa, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarcza, produkcji rolniczej
- ✓ strefy „otwarte”: zieleni i rekreacji, otwarta
- ✓ strefy „specjalne”: infrastrukturalna, komunikacyjna, górnictwa, cementarzy

Profil funkcjonalny strefy planistycznej

- ✓ profil podstawowy - obligatoryjnie zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
- ✓ profil dodatkowy – do wyboru przez gminę

Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758)

Załącznik nr 1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	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 ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Katalog stref planistycznych

Załącznik 1. Charakterystyka stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, <u>teren infrastruktury technicznej³⁾</u>	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

8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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 ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

Obowiązkowe do ustalenia dla stref z art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy, dopuszczone do ustalenia dla stref z pkt 8-13

- ✓ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
- ✓ maksymalna wysokość zabudowy
- ✓ maksymalny udział powierzchni zabudowy

Obowiązkowy do ustalenia dla stref z pkt 1-10, dopuszczony do ustalenia dla stref z pkt 11-13

- ✓ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

29)¹³⁾ „udziale powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

30)¹³⁾ „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

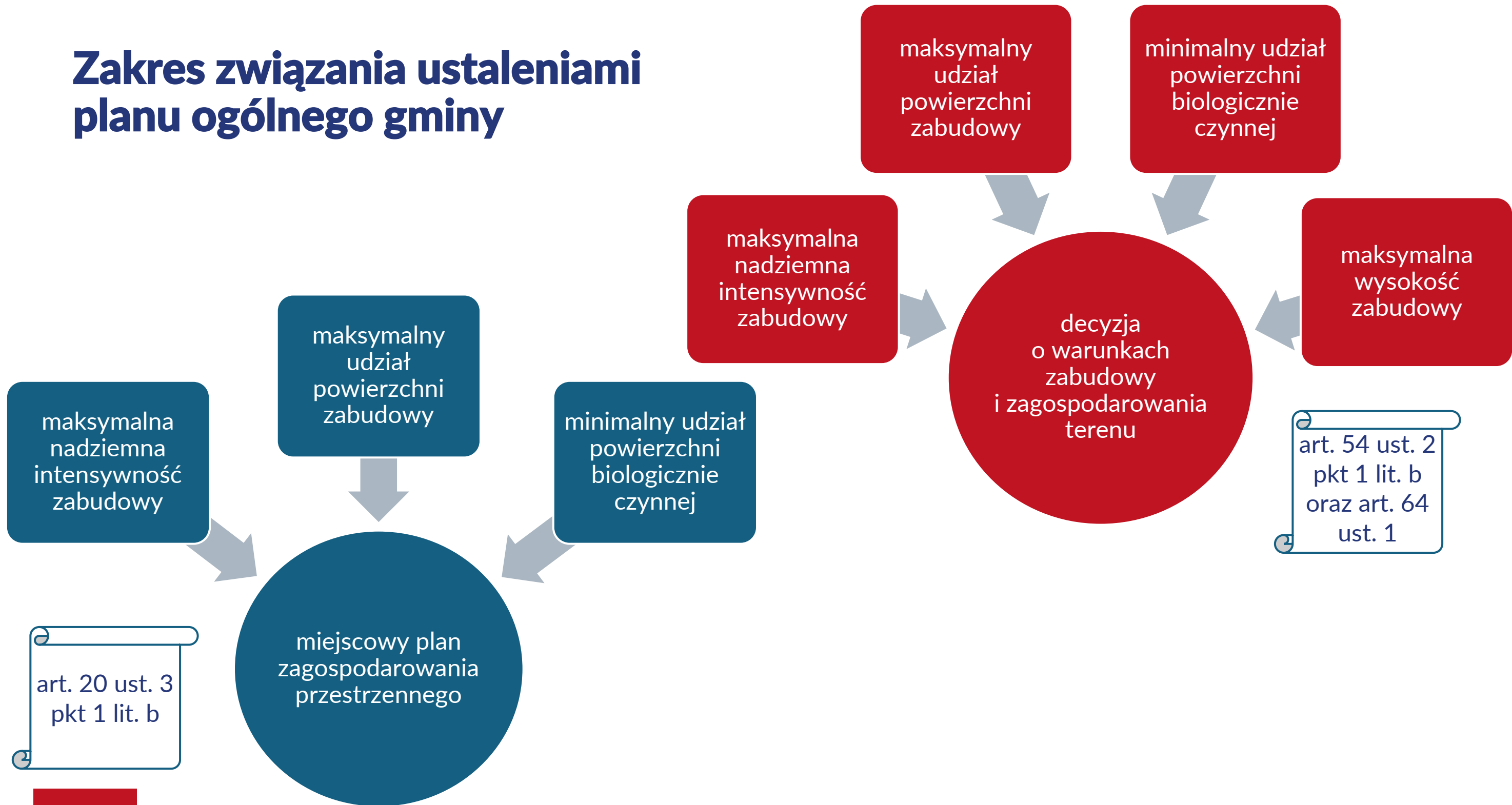
31)¹³⁾ „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32)¹³⁾ „nadziemnej intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:


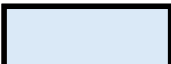
- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

Zakres związania ustaleniami planu ogólnego gminy



Strefy planistyczne – zakres ustaleń

	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy	obowiązek bilansowania	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział PBC standard krajowy
1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
4. strefa usługowa	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
6. strefa gospodarcza	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
7. strefa produkcji rolniczej	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe	ustaleni obowiązkowe
8. strefa infrastrukturalna	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe
9. strefa zieleni i rekreacji	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe
10. strefa cmentarzy	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni obowiązkowe
11. strefa górnictwa	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne
12. strefa otwarta	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne
13. strefa komunikacyjna	ustaleni obowiązkowe	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne	ustaleni fakultatywne

 ustalenia obowiązkowe
 ustalenia fakultatywne

Obszar zabudowy śródmiejskiej

- ✓ położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- ✓ możliwość zmniejszenia do $\frac{2}{3}$ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż ustalona dla strefy (np. dla obszarów zabudowy zabytkowej)



Obszar uzupełnienia zabudowy

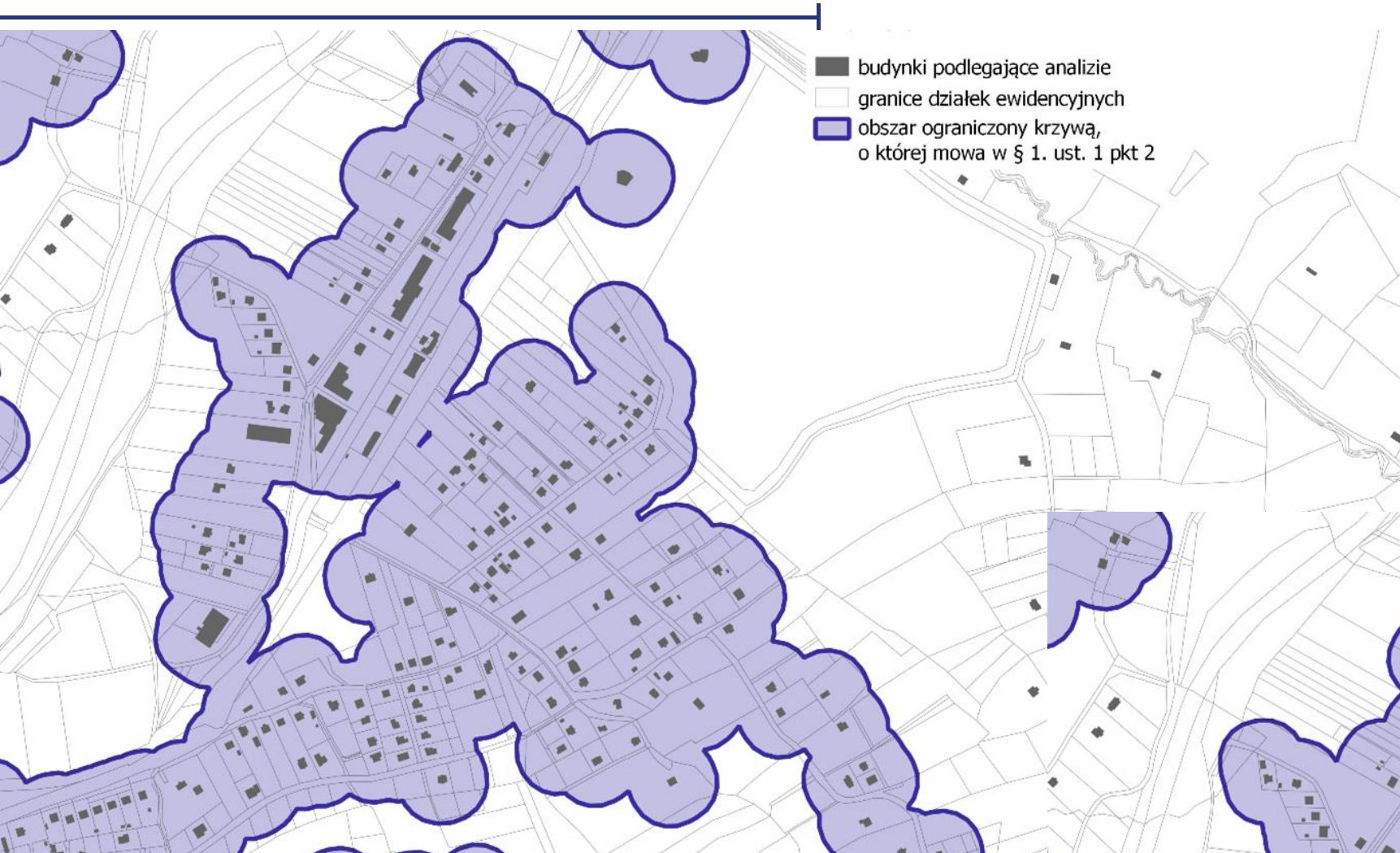
Kształtowanie zabudowy na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem uwarunkowań

- ✓ obszar, na którym możliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy
- ✓ obszar, na którym nie będzie potrzebne uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III
- ✓ zasady – rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Przykłady przesłanek ograniczenia obszaru:

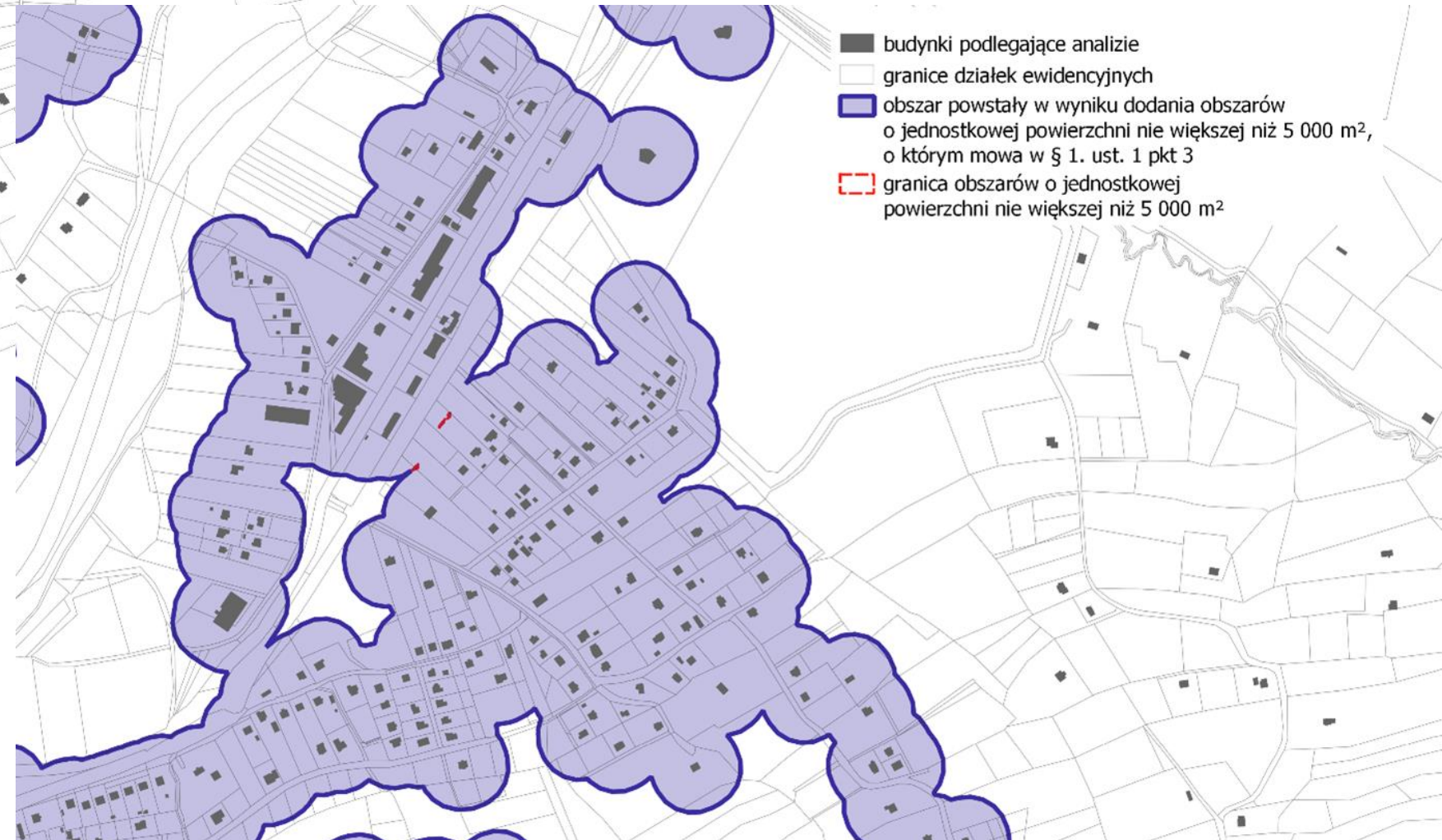
- obszar zagrożenia powodziowego
- przyrodniczy obszar ochroniony
- udokumentowane złoża surowców
- strefa ochrony widokowej obiektu zabytkowego
- ochrona gruntów rolnych

Przykładowy OUZ



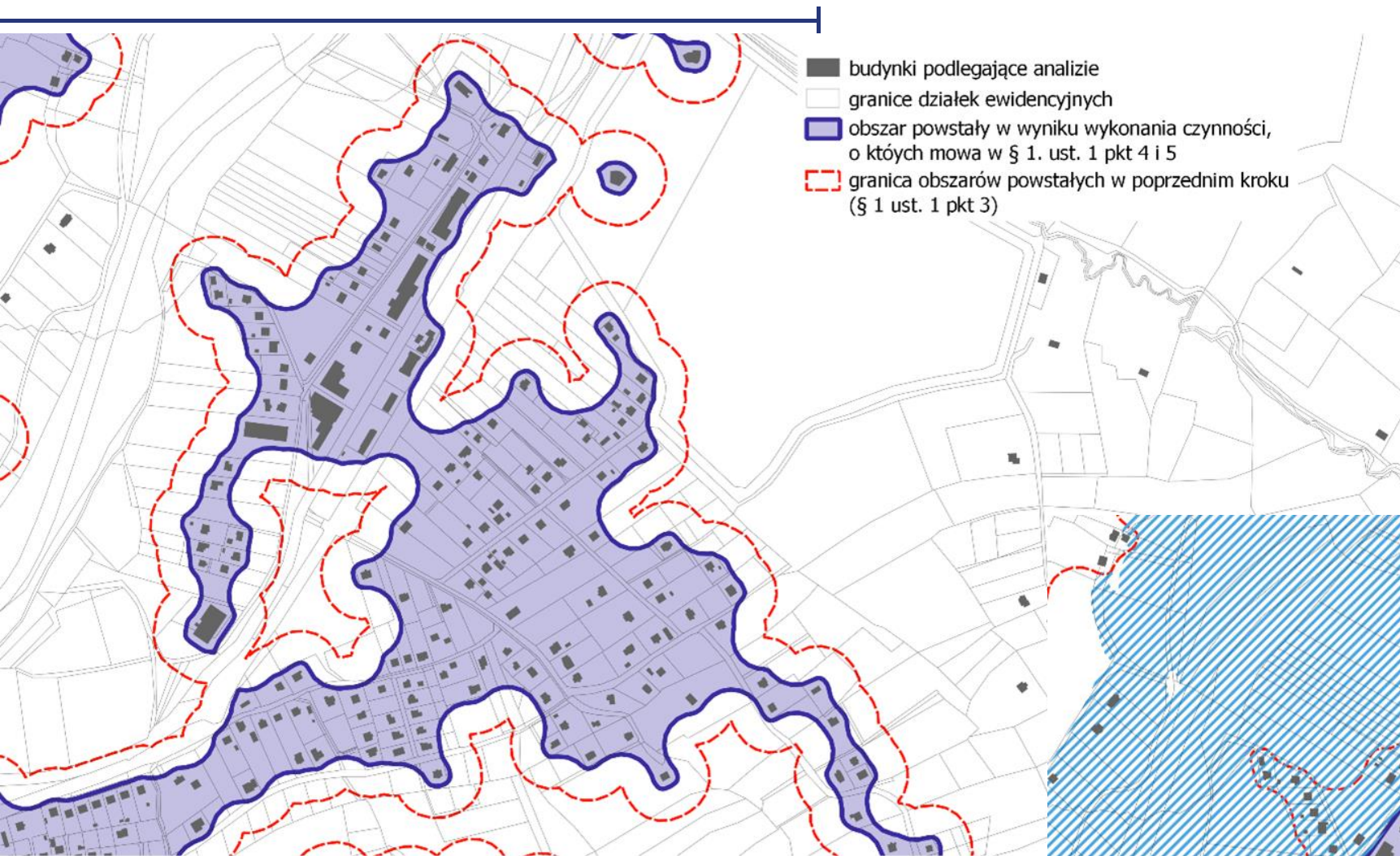
2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

§ 1 ust. 1
pkt 2



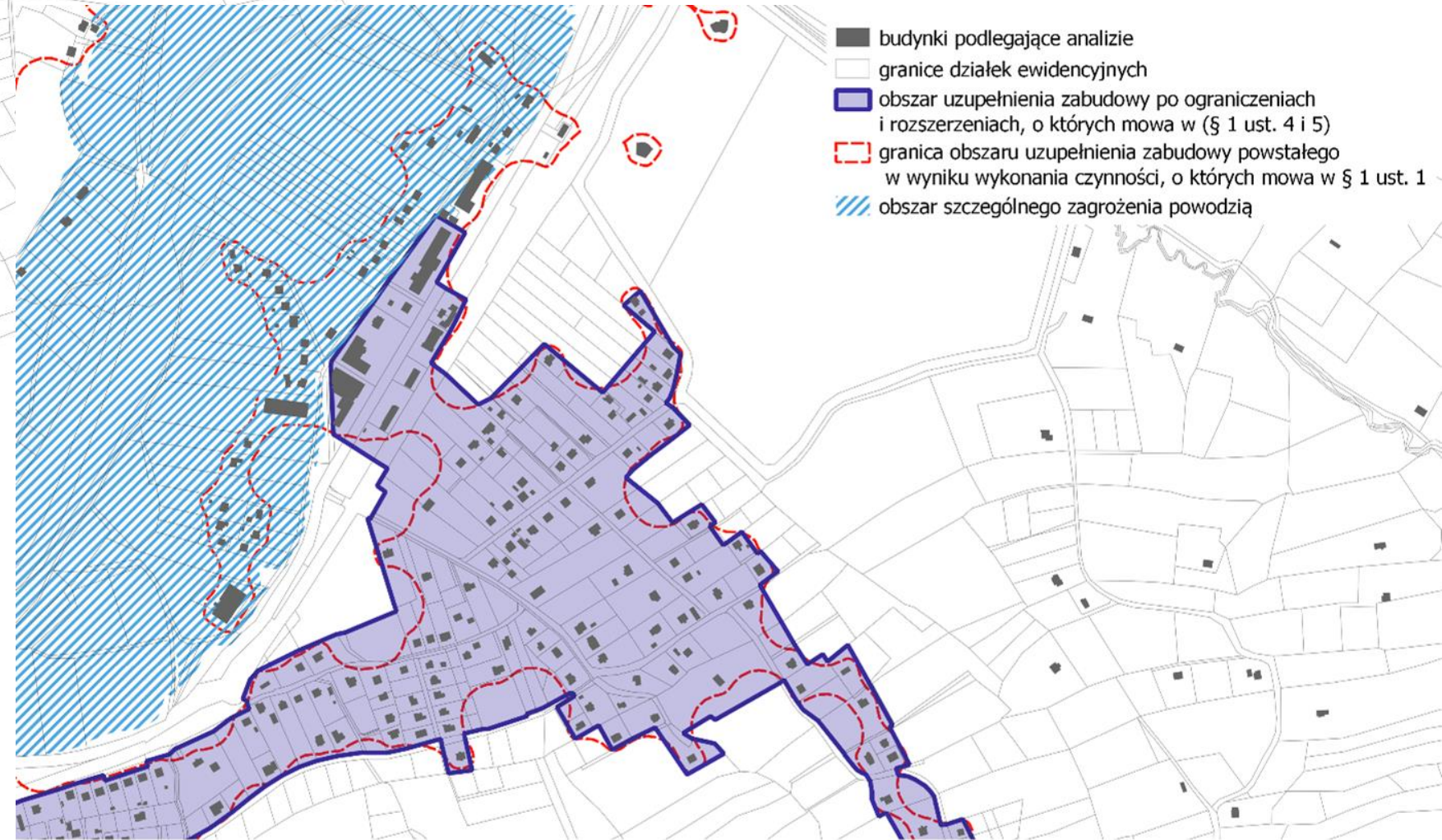
3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

§ 1 ust. 1
pkt 3



4) 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;
 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5





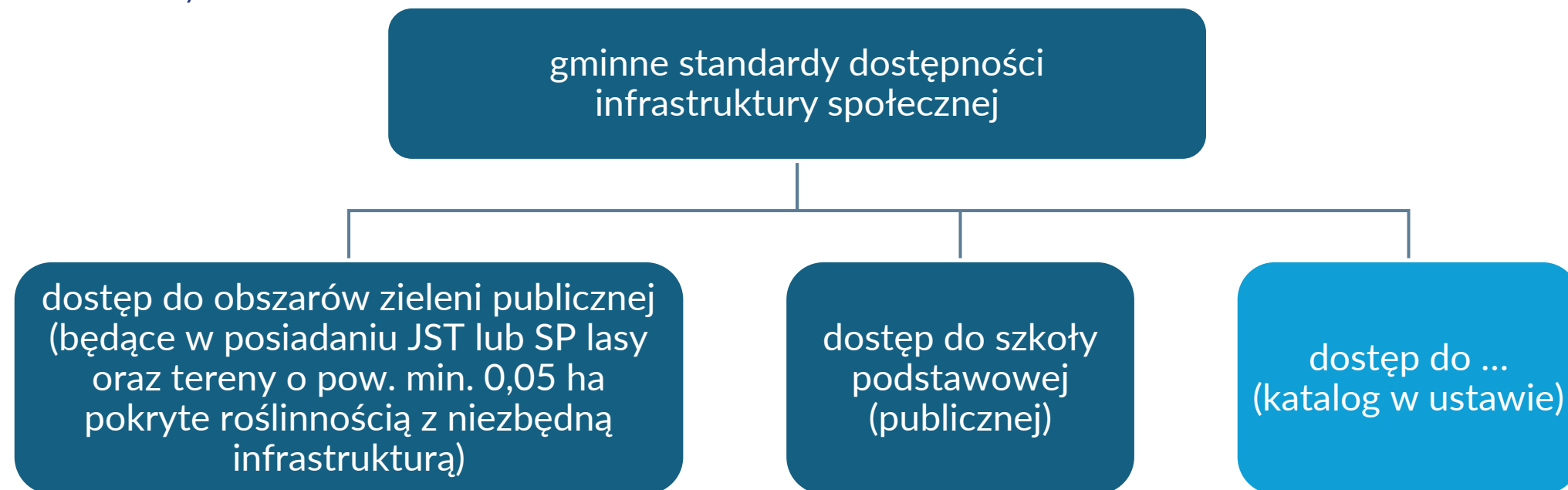
Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- ✓ nieobligatoryjny do ustalenia element planu ogólnego
- ✓ ustalane na podstawie art. 13e ustawy
- ✓ zrównoważone, przyjazne użytkownikom kształtowanie rozwoju i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności:

-  ustalenie obligatoryjne
-  ustalenie fakultatywne



Ustawa dopuszcza rozszerzanie standardów o następujące obiekty infrastruktury społecznej: przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy pomocy społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki oraz posterunki policji lub posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej

Wyrażanie ustaleń w „języku” planu ogólnego gminy

- ✓ określenie strefy planistycznej
- ✓ dopuszczenie przeznaczeń w profilu dodatkowym strefy planistycznej
- ✓ określenie parametrów
- ✓ ukształtowanie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy

Uwarunkowania uwzględniane w planie ogólnym gminy

UWARUNKOWANIE

1. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym zadania rządowe i samorządowe

2. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

4. obszary gruntów zmeliorowanych

5. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

PRZYKŁADOWE SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA

ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia realizacji inwestycji ponadlokalnych

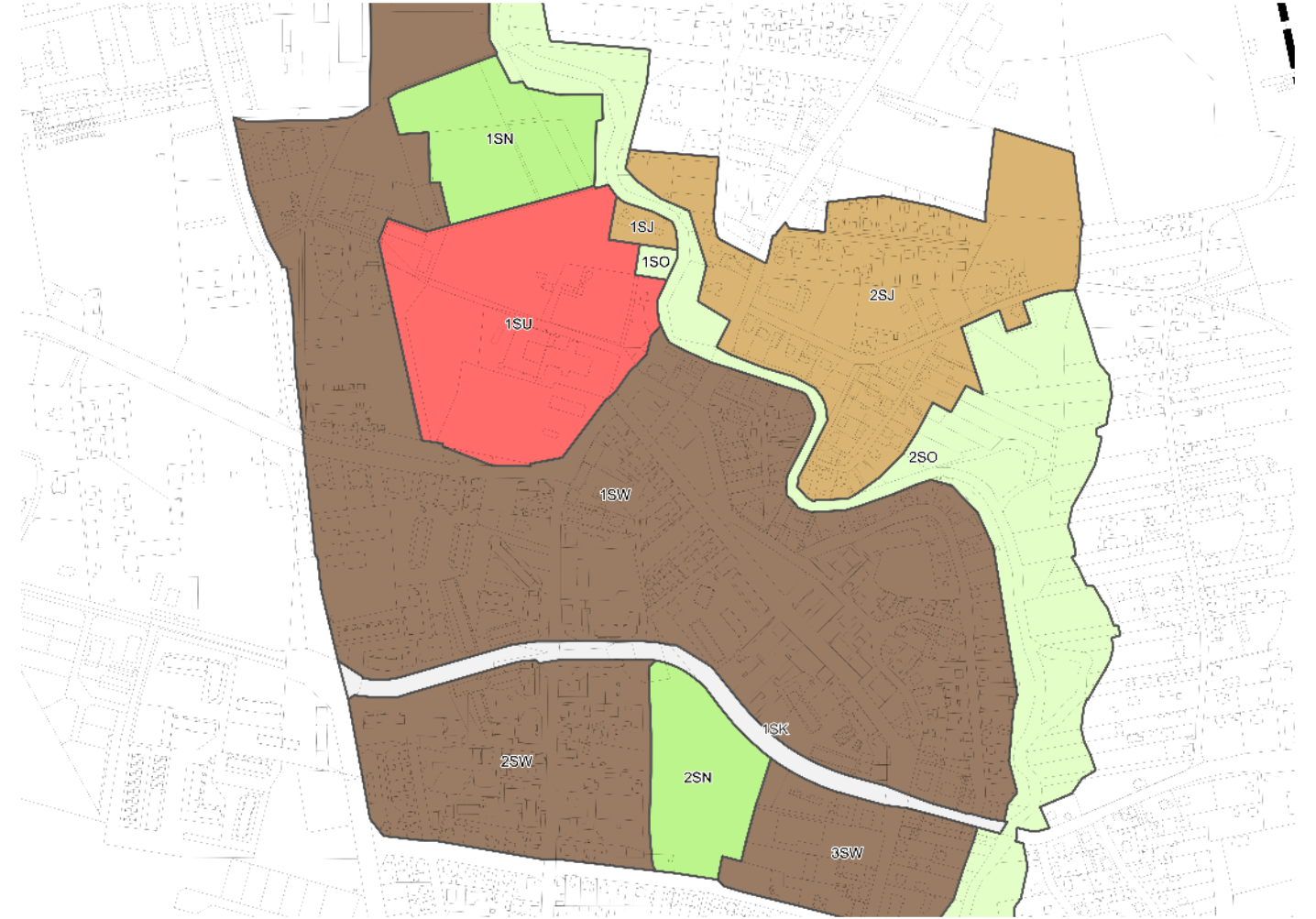
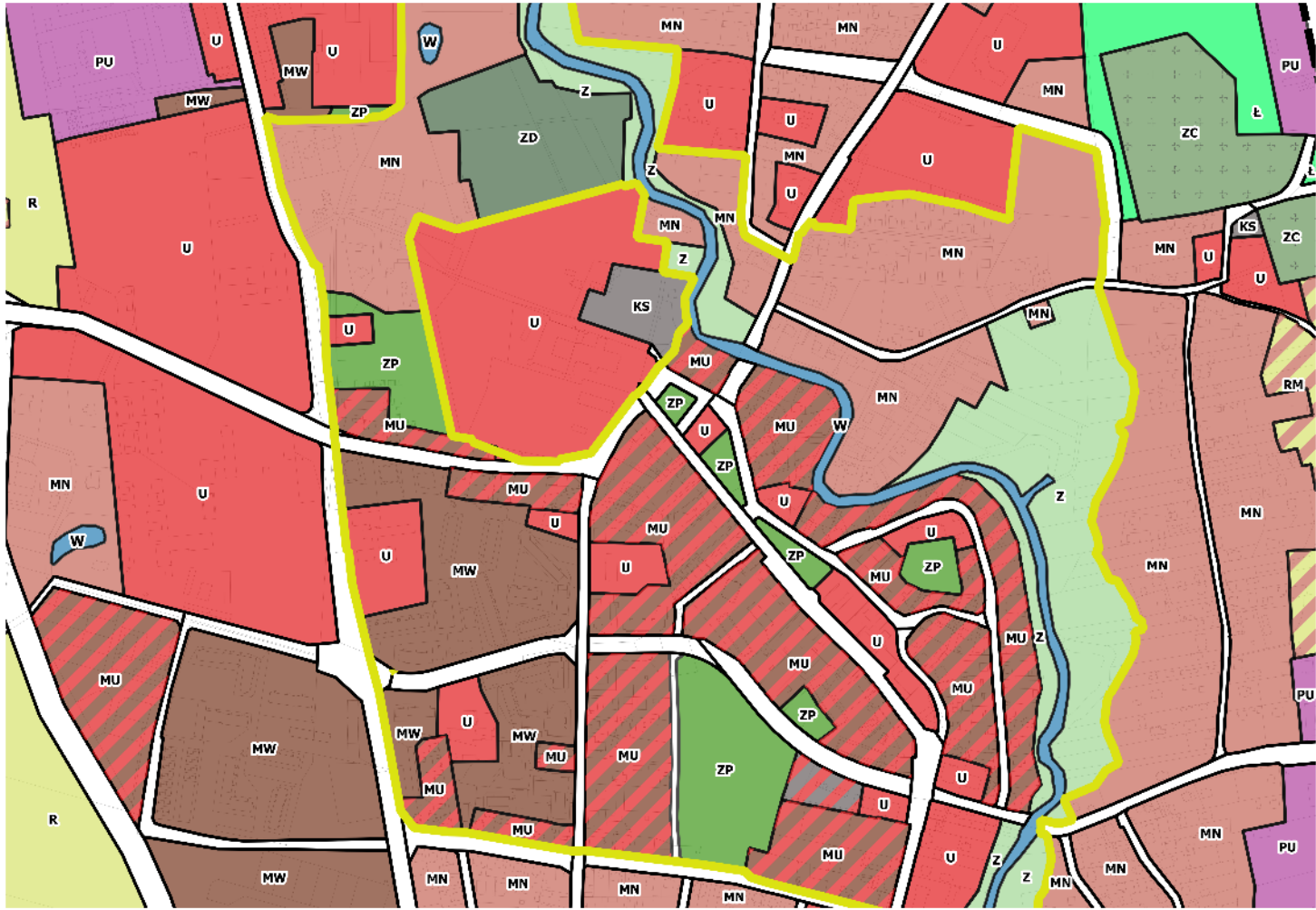
wprowadzenie strefy terenów otwartych, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji

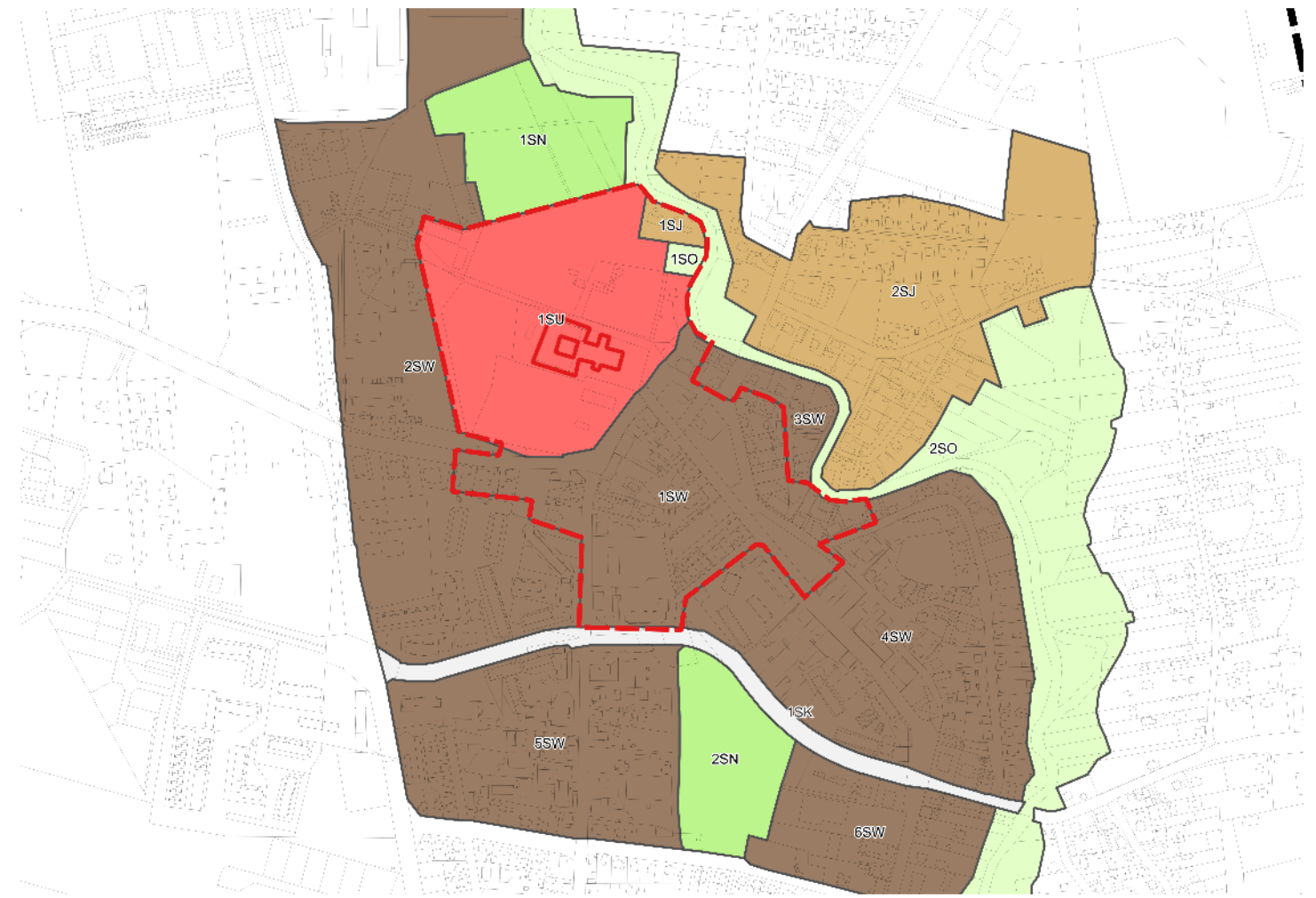
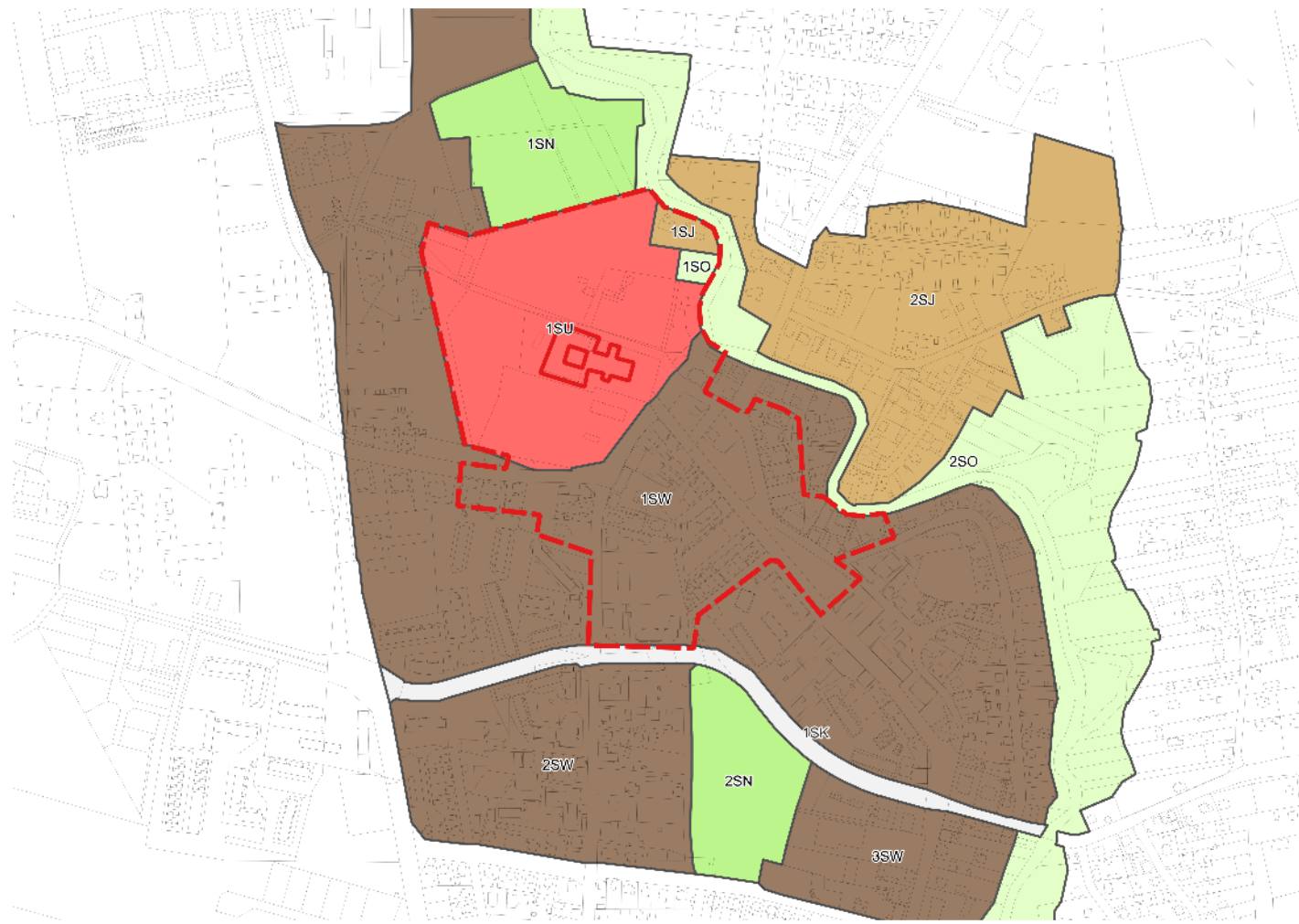
ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

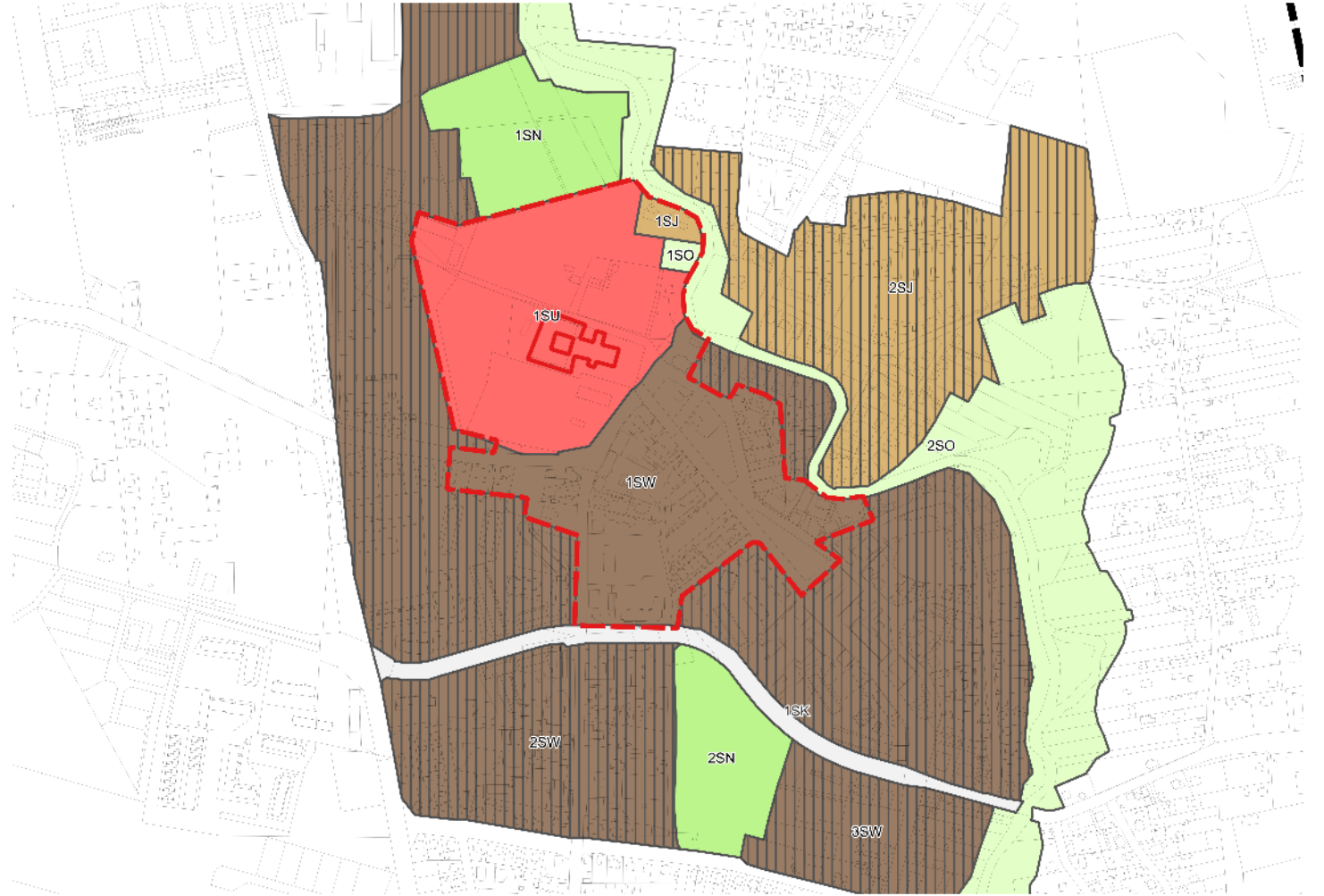
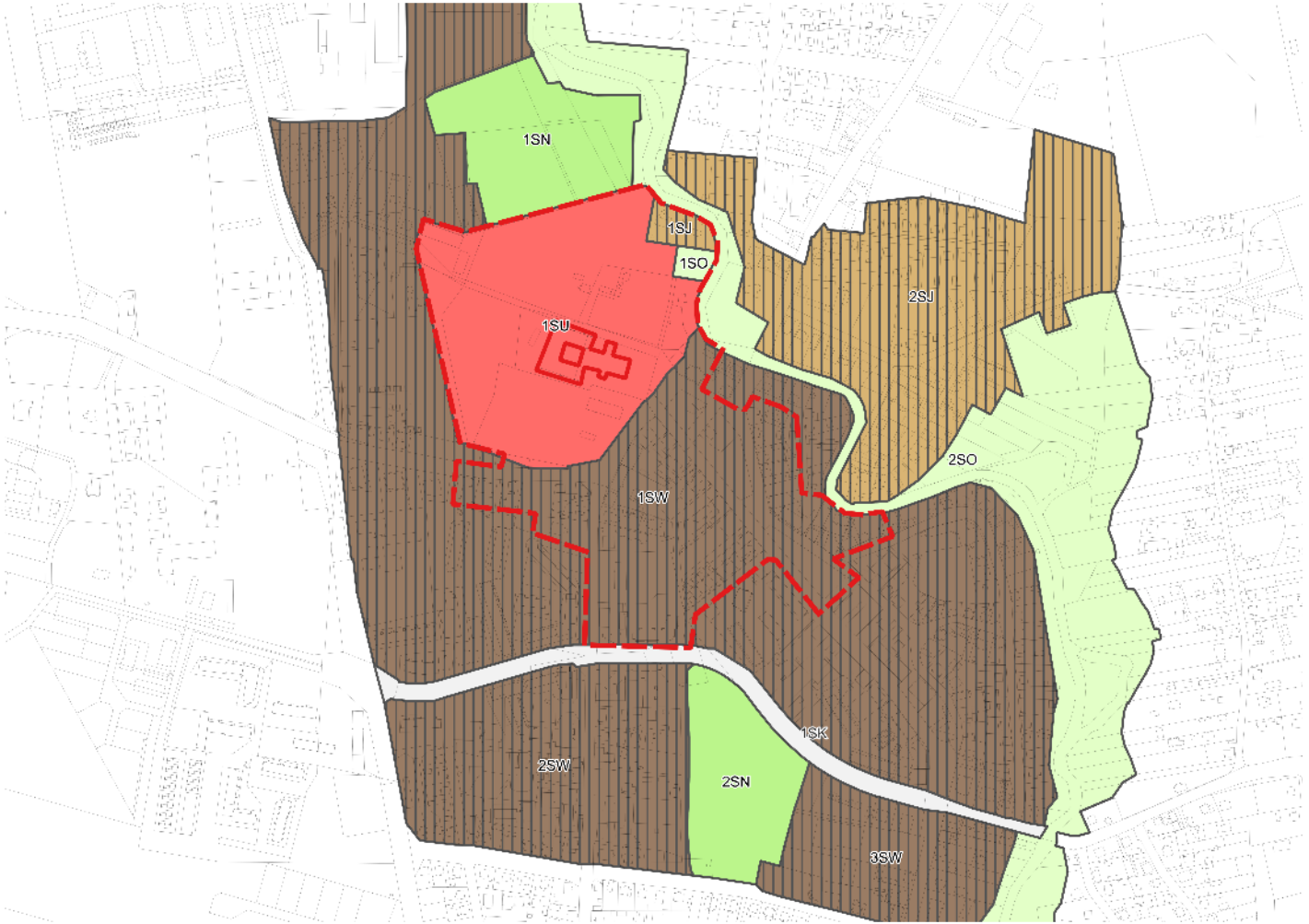
zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach

ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

6. strefy ochronne ujęć wody	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
7. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
8. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	wprowadzenie strefy górnictwa, ograniczenie zasięgu stref z zabudową, ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy
9. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	wprowadzenie strefy górnictwa, wprowadzenie strefy otwartej, ograniczenie zasięgu stref z zabudową, ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy
10. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji
11. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub przeciwnie – wprowadzenie strefy śródmiejskiej, wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy







12. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

dobór strefy planistycznej w obszarze strefy ochronnej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, aby ograniczyć elementy zagospodarowania kolidujące z celem strefy ochronnej

13. tereny zamknięte i ich strefy ochronne

wyłączenie terenów zamkniętych z obszaru planu ogólnego, zagospodarowanie w strefie ochronnej zgodne z wnioskami organów wojskowych

14. obszary ograniczonego użytkowania

dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla obszaru

15. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z potrzebami

16. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

dobór strefy planistycznej, zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych

17. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego z ograniczeniem możliwości występowania przeznaczeń terenu generujących zwiększenie poziomu hałasu

18. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

wprowadzenie strefy otwartej, strefy zieleni i rekreacji, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową bądź strefy produkcji rolniczej

19. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

wprowadzenie w sąsiedztwie zakładu strefy planistycznej z ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami informacji dla celów planowania przestrzennego z raportu bezpieczeństwa zakładu
wprowadzenie strefy otwartej

20. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

21. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

odpowiednie ukształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu infrastruktury technicznej i komunikacji, uwzględnienie przy opracowaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej, ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy

22. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

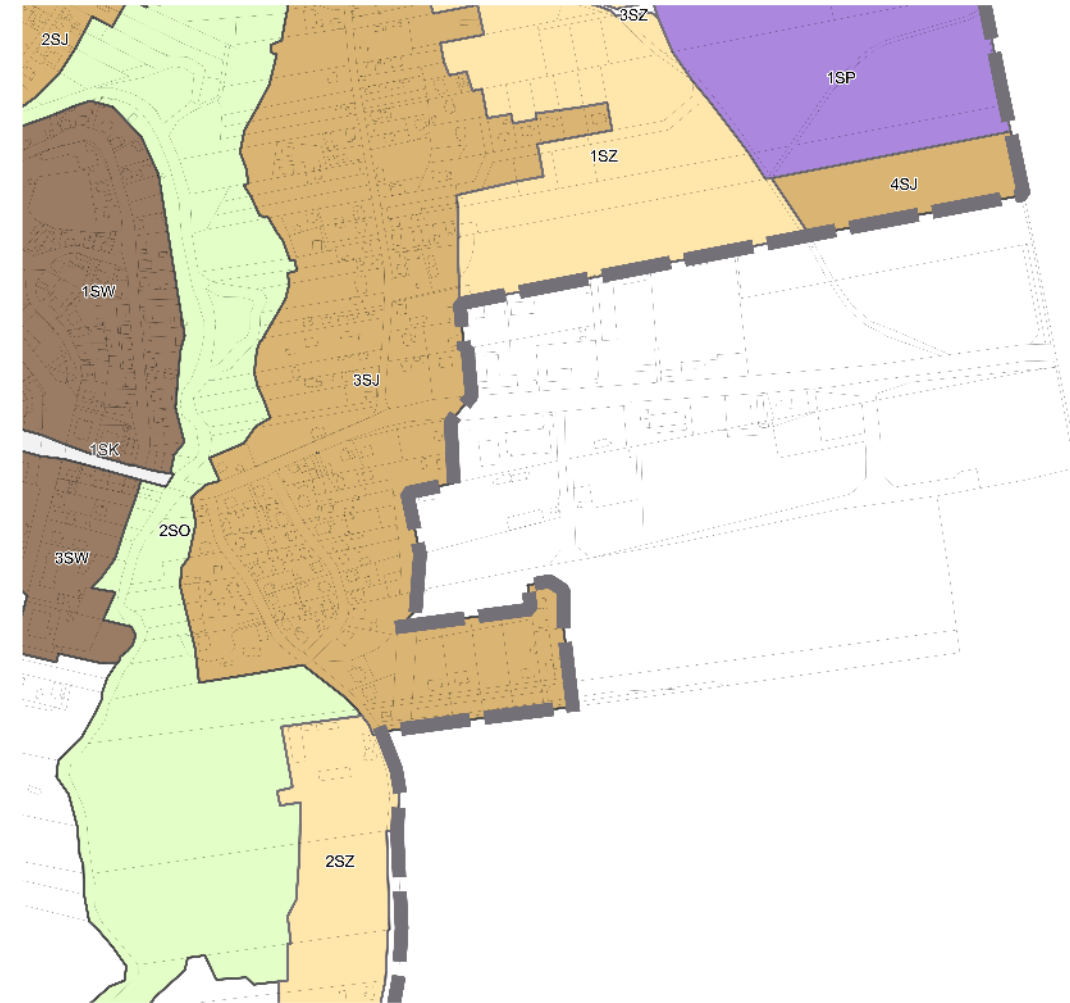
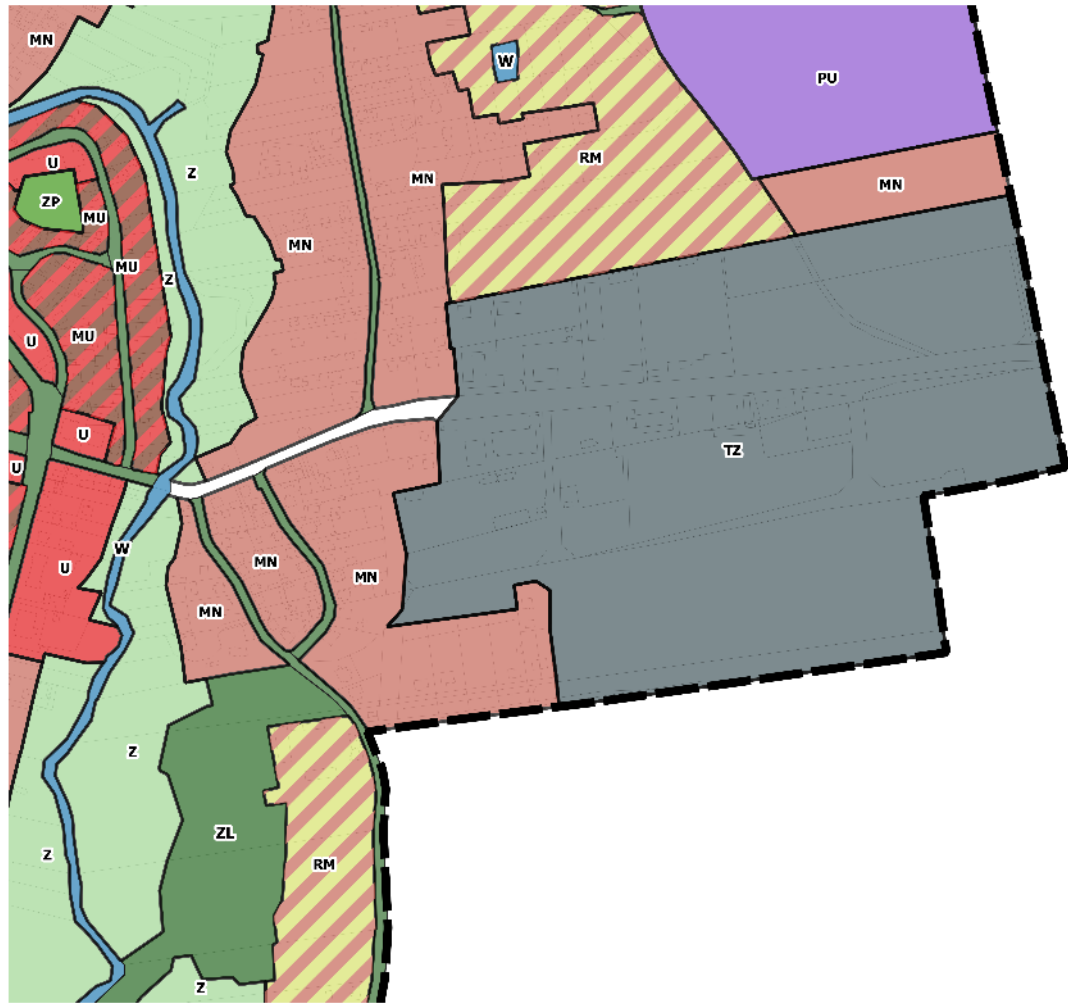
wprowadzenie strefy otwartej i strefy zieleni i rekreacji, w strefach z zabudową odpowiednie zastosowanie wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy

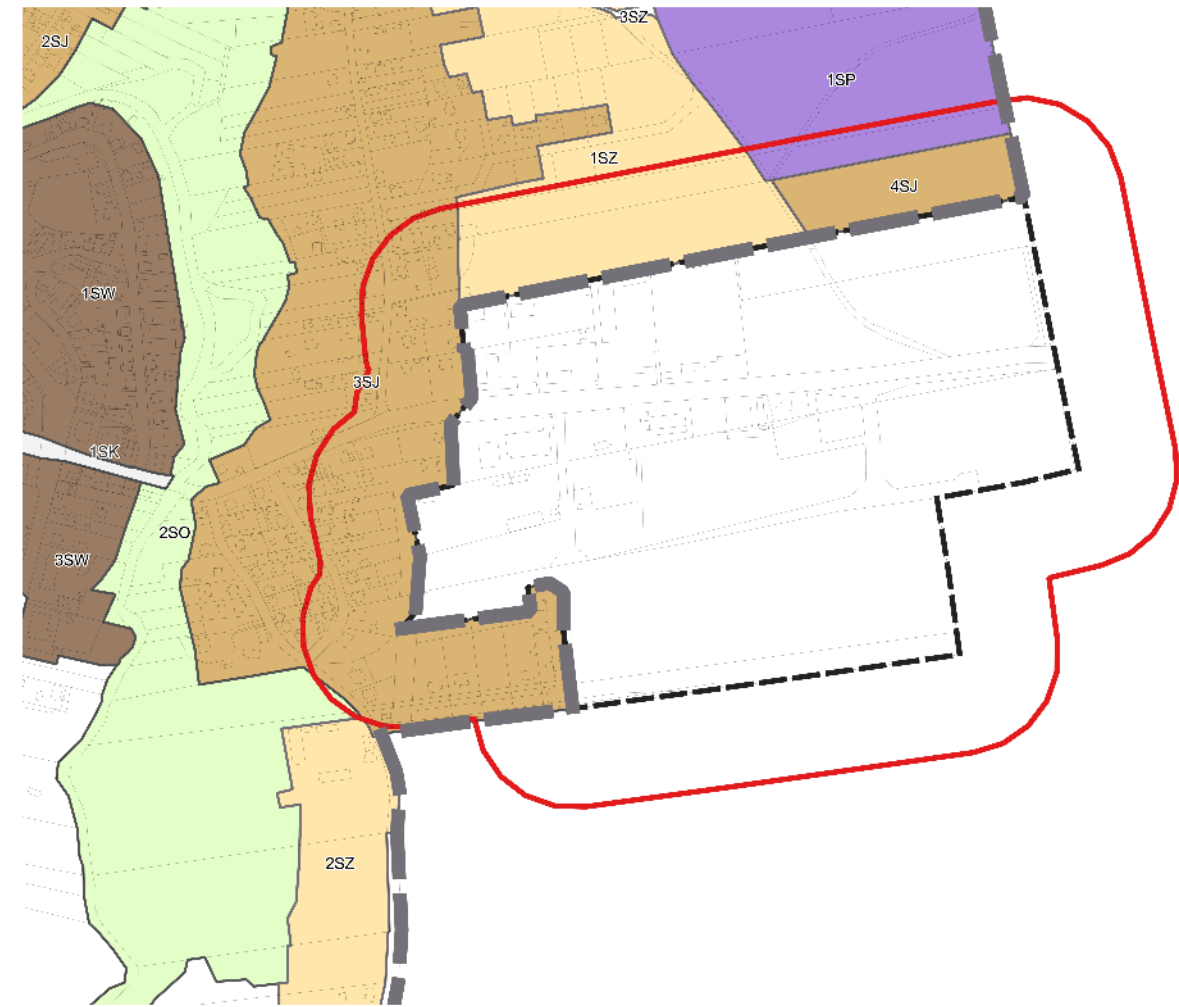
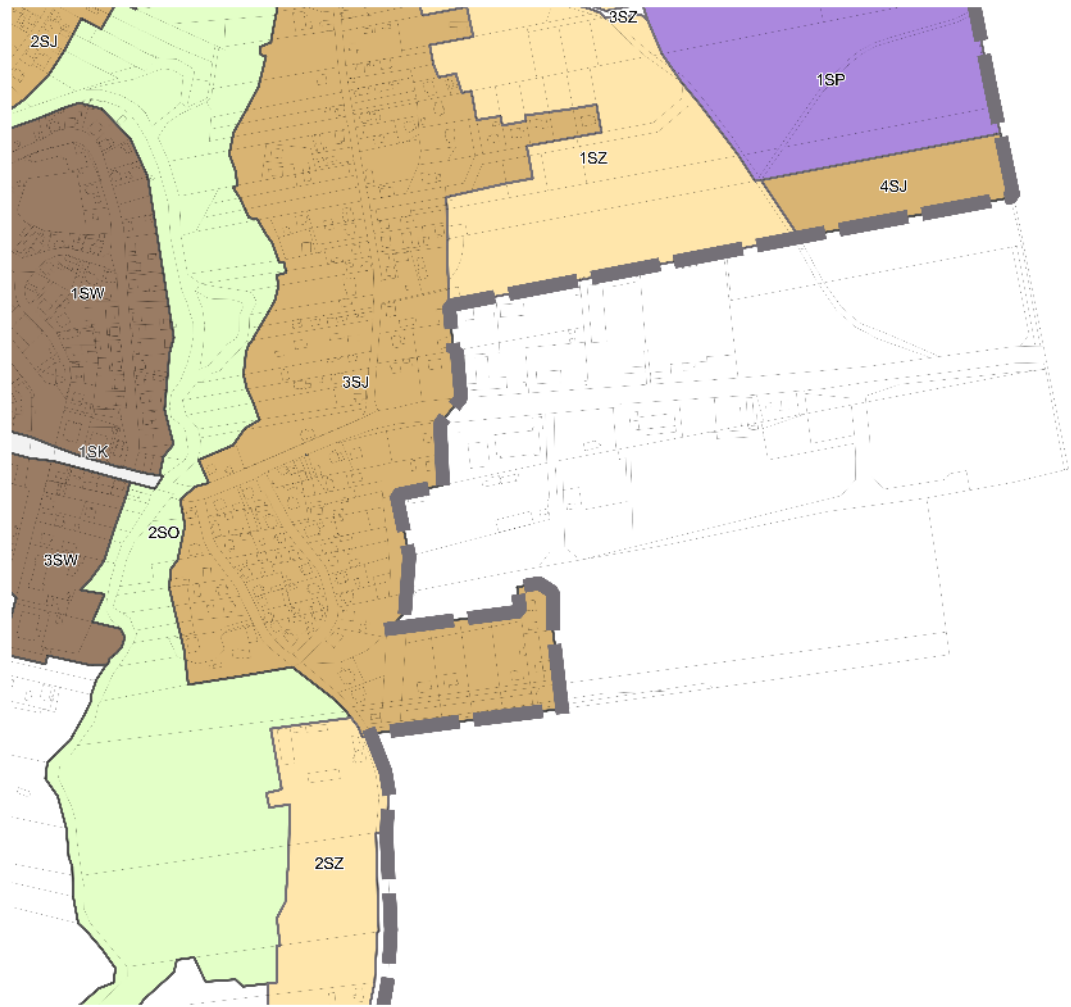
23. opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

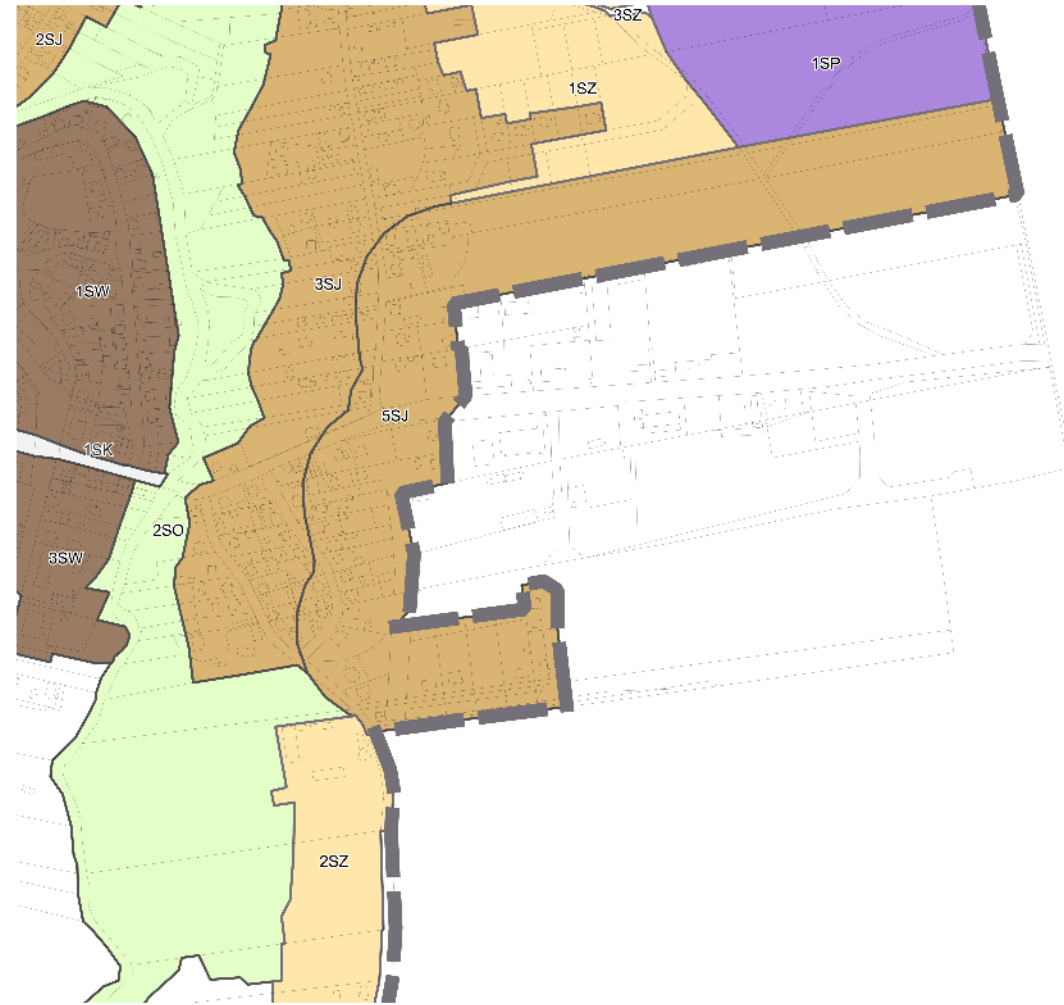
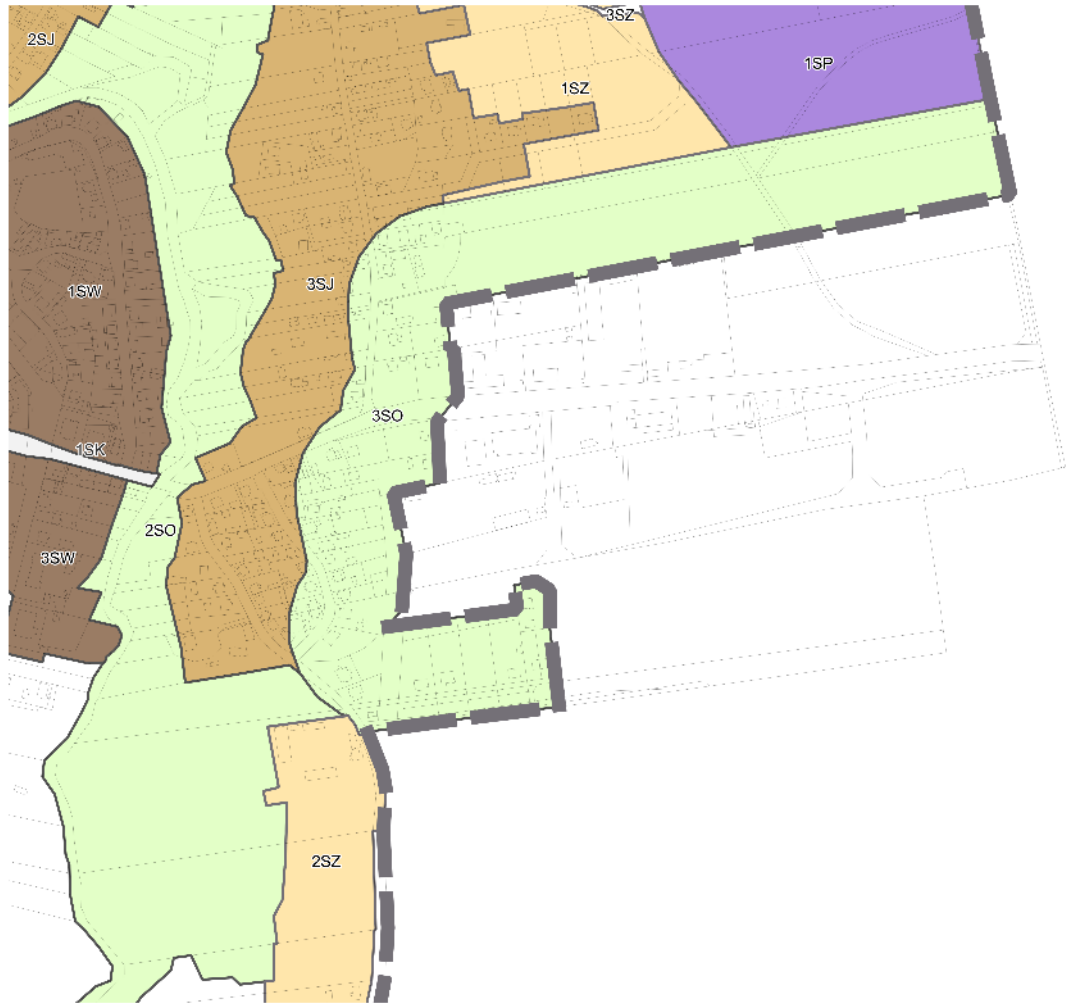
odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych, zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego oraz standardów urbanistycznych, ukształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy

24. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

odpowiednia powierzchnia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową







Znaczenie uzasadnienia planu ogólnego gminy dla procesu uzgodnień i opiniowania

- ✓ uzasadnienie w części tekstowej zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę zgodnie z wymaganiami przepisów upzp oraz w ramach władztwa planistycznego
- ✓ rysunek uzasadnienia pokazuje projekt planu ogólnego gminy na tle uwarunkowań zewnętrznych oraz lokalnych, z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej
- ✓ tekst i rysunek pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu
- ✓ forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf

Uzasadnienie do planu ogólnego - zakres

Część tekstowa uzasadnienia do planu ogólnego

przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

- analiza występowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w obowiązujących planach miejscowych
- informacja, czy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy
- przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp

przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

- obszar uzupełnienia zabudowy – wyjaśnienie powodów zastosowanych zmniejszeń lub powiększeń obszaru, na podstawie paragrafu 1 ust. 4 lub ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy

przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

- wyjaśnienie ustaleń w katalogu stref planistycznych, np. zastosowania profilu dodatkowego i przyjętych wartości parametrów urbanistycznych
- wyjaśnienie przyjętego katalogu obiektów infrastruktury społecznej, wymaganych odległości i powierzchni, informacja o wyznaczonych obszarach obowiązywania standardów

sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ustawy

- omówienie najważniejszych uwarunkowań rozwoju gminy mających wpływ na przyjęte w planie rozwiązania

Część graficzna uzasadnienia do planu ogólnego

Prezentacja graficzna:

- ✓ danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1
- ✓ granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne
- ✓ obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych

Dokumentacja prac planistycznych

- ✓ zakres i forma zgodnie z § 7 rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
- ✓ dokumentację prac planistycznych prowadzi się w postaci elektronicznej zawierającej dokumenty elektroniczne lub odwzorowanie cyfrowe dokumentów papierowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164)
- ✓ dopuszczalne formaty plików wchodzących w skład dokumentacji prac planistycznych prowadzonej w postaci elektronicznej są zgodne z wymienionymi w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57, 1123, 1234 i 1703)



Dziękujemy za uwagę

Anna Kuna-Kasprzyk

Renata Rustecka-Banach

Sylwia Miszczak-Michalak