

■ Plan ogólny gminy

Grzegorz Kmiecik

naczelnik

Departament Planowania Przestrzennego

Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego i systemie prawnym

status aktu prawa miejscowego

relacja do planów miejscowych i decyzji WZ

relacja do pozwoleń na budowę

zmiany w przepisach innych ustaw

Dlaczego nie wprowadzono obowiązku zgodności decyzji WZ ze studium?

Dlaczego nie przekształcono studium w akty prawa miejscowego?

Podstawowe informacje o planie ogólnym

obszar objęty planem

Obszar gminy z wyłączeniem:

- terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu
- obszarów wód wewnętrznych (gminy nadmorskie)

zmiana planu ogólnego

Może dotyczyć wybranej części obszaru objętego oryginalnym opracowaniem
Wymaga aktualizacji wszystkich treści, które w wyniku zmiany stały się nieaktualne
Sporządzana w takim trybie, w jakim sporządza się plan ogólny

termin sporządzenia

31 grudnia 2025 r. Co jeżeli gmina przekroczy ten termin?

koszty sporządzenia

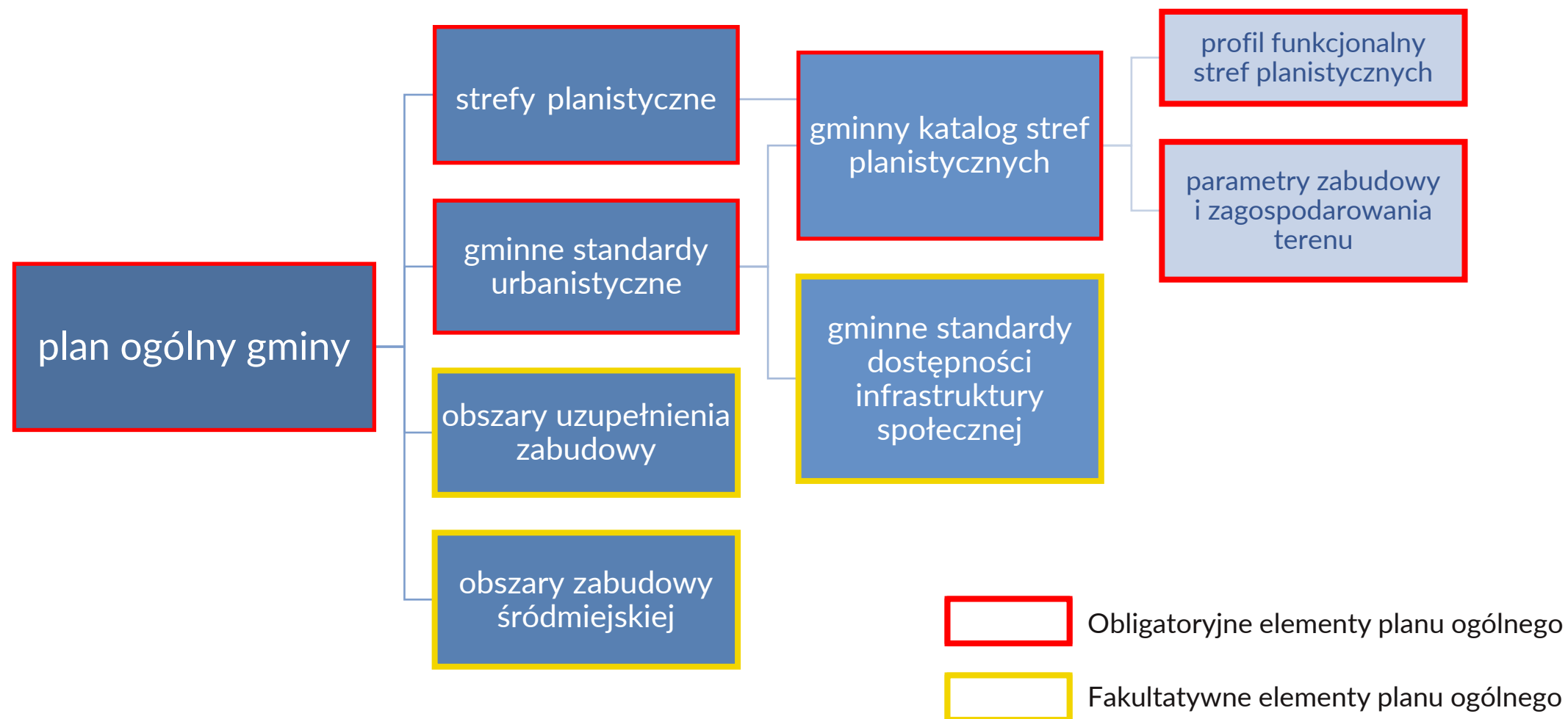
Ponosi gmina z wyłączeniem:

- planów dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- planów uchwalanych w celu ochrony udokumentowanych złóż kopalin

■ Zawartość planu ogólnego



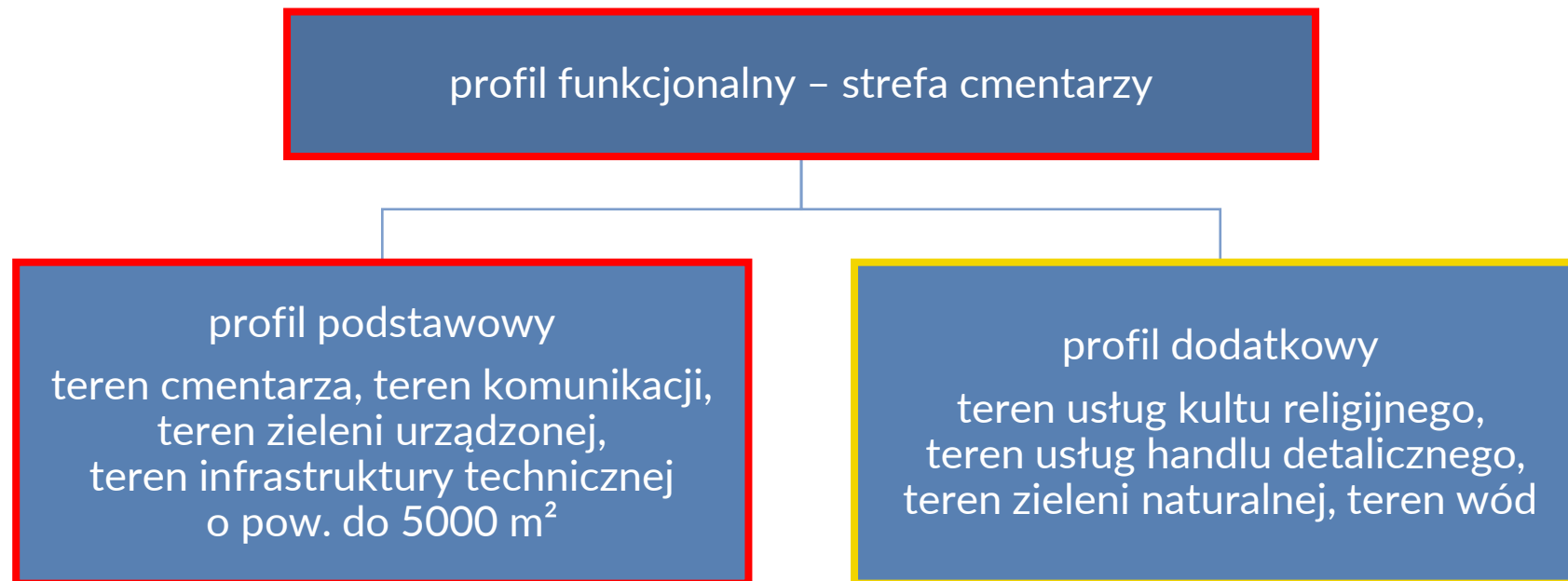
Zawartość planu ogólnego



Strefy planistyczne

	obowiązek bilansowania	obowiązkowe określanie: maks. nadz. intensywności zabudowy, maks. udziału pow. zabudowy, maks. wysokości zabudowy	obowiązkowe określanie: min. udziału PBC
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	X	X	X
strefa usługowa		X	X
strefa handlu wielkopowierzchniowego		X	X
strefa gospodarcza		X	X
strefa produkcji rolniczej		X	X
strefa infrastrukturalna			X
strefa zieleni i rekreacji			X
strefa cmentarzy			X
strefa górnictwa			
strefa otwarta			
strefa komunikacyjna			

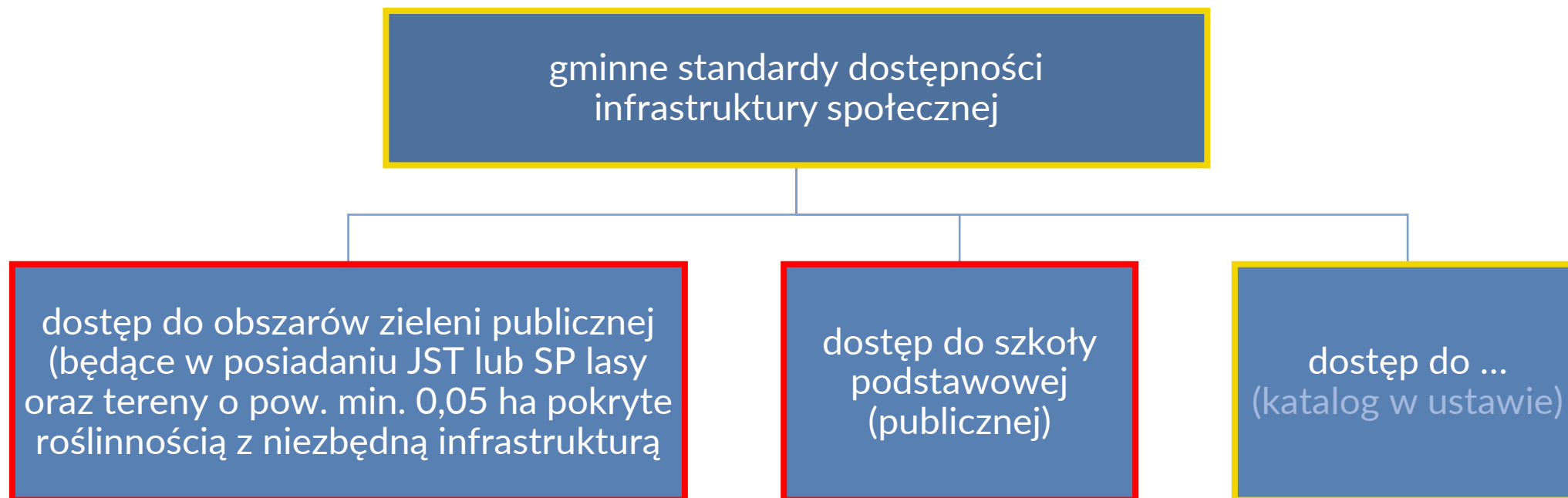
Strefy planistyczne



Jakie znaczenie ma profil funkcjonalny strefy planistycznej dla planów miejscowych i decyzji WZ?

Jakie znaczenie ma to czy dana funkcja została ujęta w profilu podstawowym czy dodatkowym?

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej



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

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

czym jest
dostępność wg
ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa

jak liczona będzie
odległość?

droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych – drogi publiczne, ciągi piesze, ale także wszelkie inne przejścia przez przestrzeń publiczną

jakie odległości
proponuje ustawa?

3000 m – od szkół podstawowych poza miastami oraz dużych obszarów zieleni publicznej
1500 m – od szkół podstawowych w miastach oraz małych obszarów zieleni publicznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

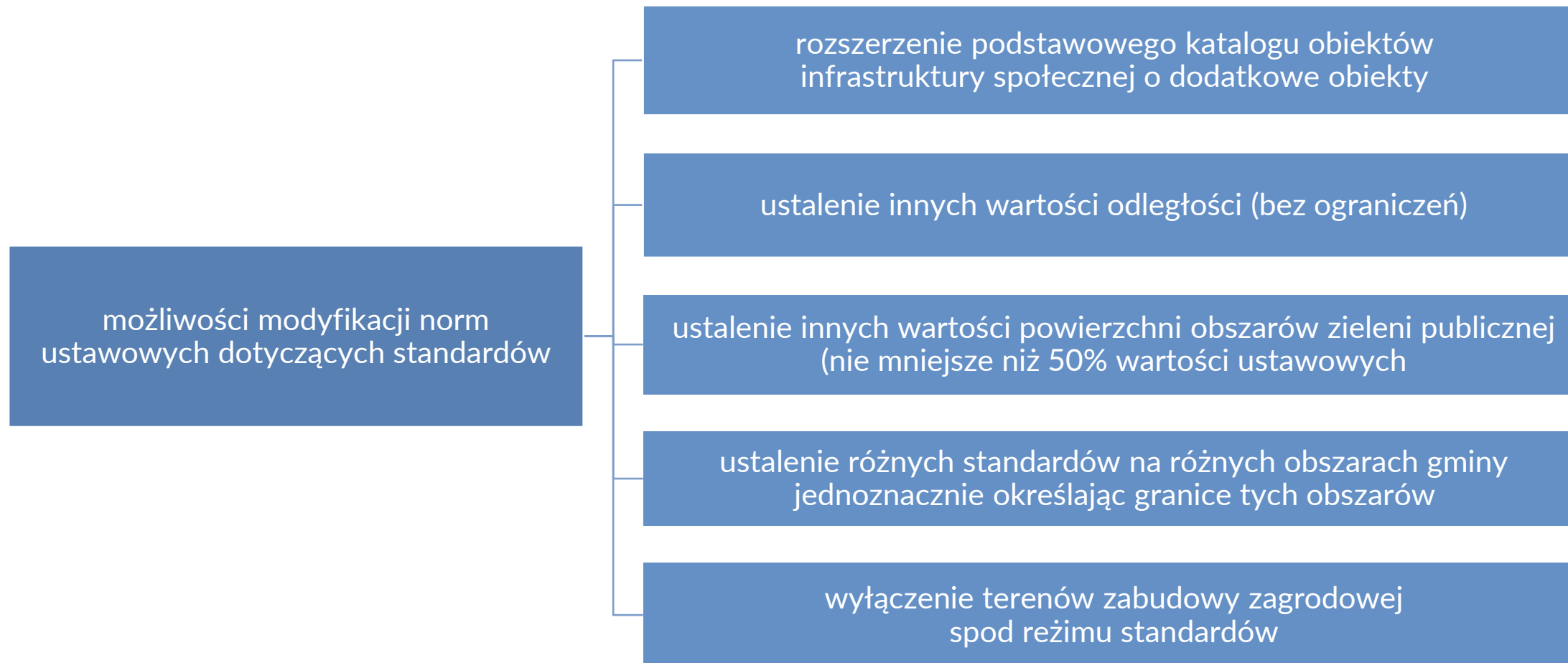
w jaki sposób
egzekwuje się
standardy?

terenami zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych można objąć wyłącznie działki spełniające standard (analogicznie standard warunkuje możliwość wydania decyzji WZ dla budynku mieszkaniowego)

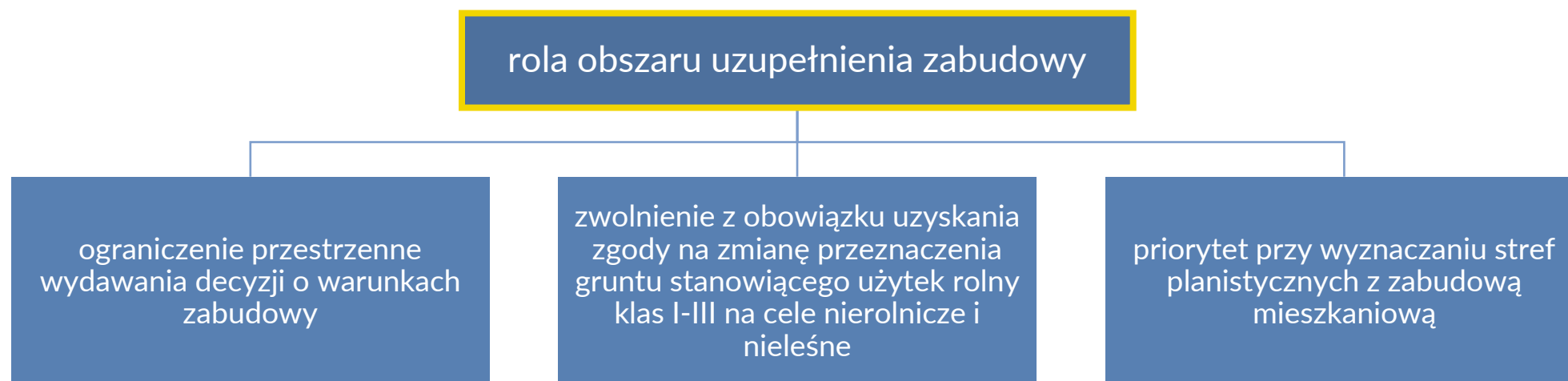
kiedy można
uznać, że standard
został spełniony?

gdy standardy od wszystkich obiektów infrastruktury społecznej zostaną spełnione dla decyzji WZ – obiekty infrastruktury społecznej i drogi dojścia istnieją w przestrzeni dla planów miejscowych - obiekty infrastruktury społecznej i drogi dojścia istnieją w przestrzeni lub są projektowane w tym lub innym planie miejscowym

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej



Obszar uzupełnienia zabudowy



Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określać będzie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii wydawane w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Obecny etap projektu: po uzgodnieniach wewnętrznych, przygotowywanie do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Krok 1 - zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Z analizy wyłączone m.in. budynki gospodarcze i garaże

Krok 2 - wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków

Krok 3 - wypełnienie luk w tak powstałej figurze o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Krok 4 - wycięcie z tak powstałej figury zewnętrznego pasa o szerokości 40 m – pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy

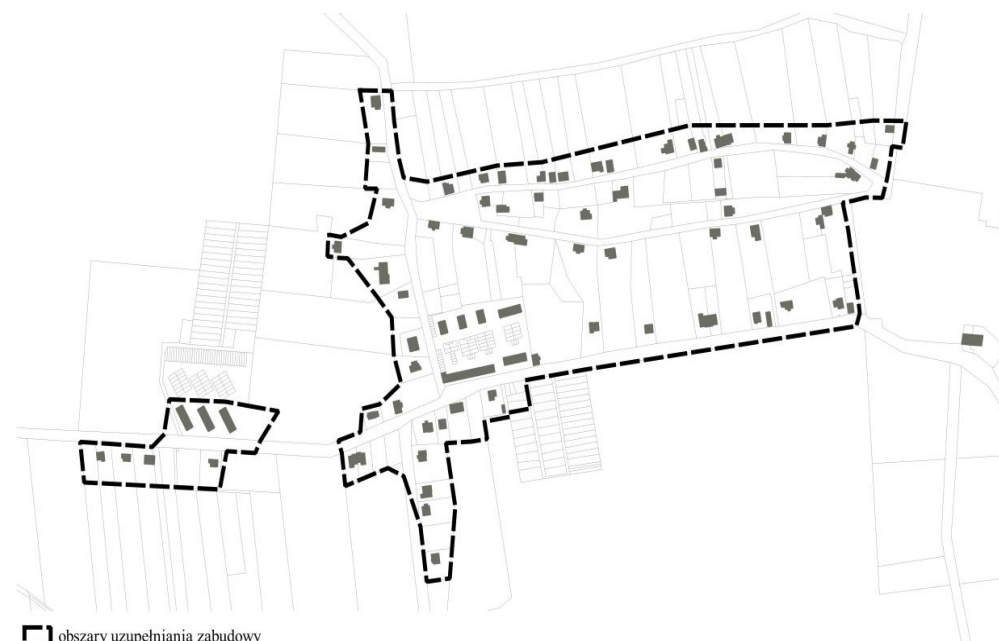
Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszar „rdzenia” można dowolnie ograniczyć. Można go także powiększać, ale nie więcej niż o obszar o powierzchni równej 25% powierzchni pasa 40 m, który wycięto w kroku 4 na poprzednim schemacie.

Rozszerzeniem nie mogą zostać objęte grunty klas I-III położone dalej niż 50 m od drogi publicznej.

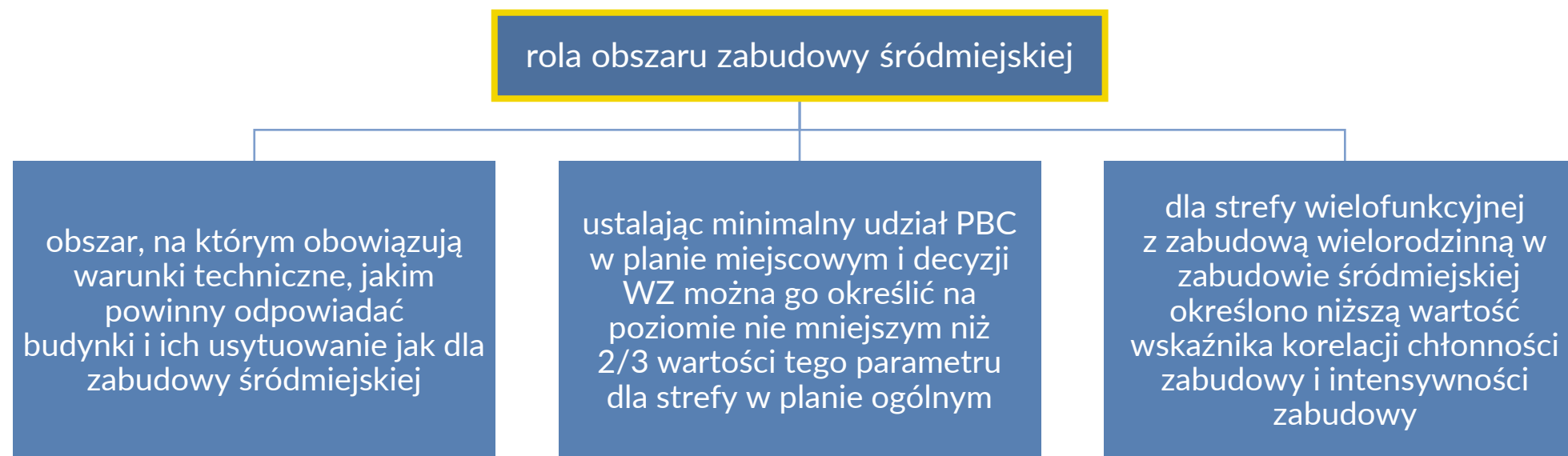


Przykład delimitacji obszaru „rdzenia”



Przykład docelowej delimitacji obszaru uzupełniania zabudowy

Obszar zabudowy śródmiejskiej



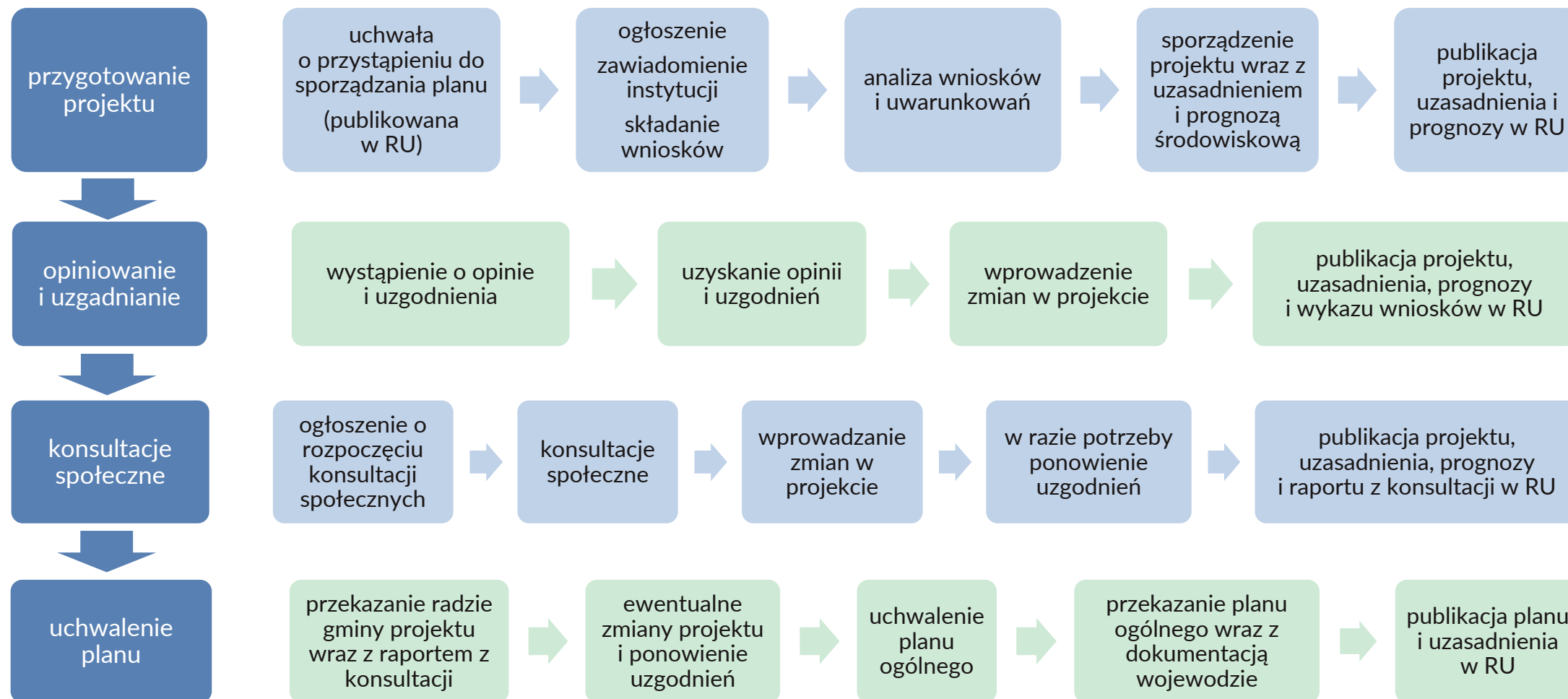
Definicja: położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego obszarami zabudowy śródmiejskiej są obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych studiach i planach miejscowych

■ Sporządzanie planu ogólnego



Procedura sporządzania planu ogólnego



Forma planu ogólnego

Część normatywna

Ta część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego

Uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne)

Część informacyjna

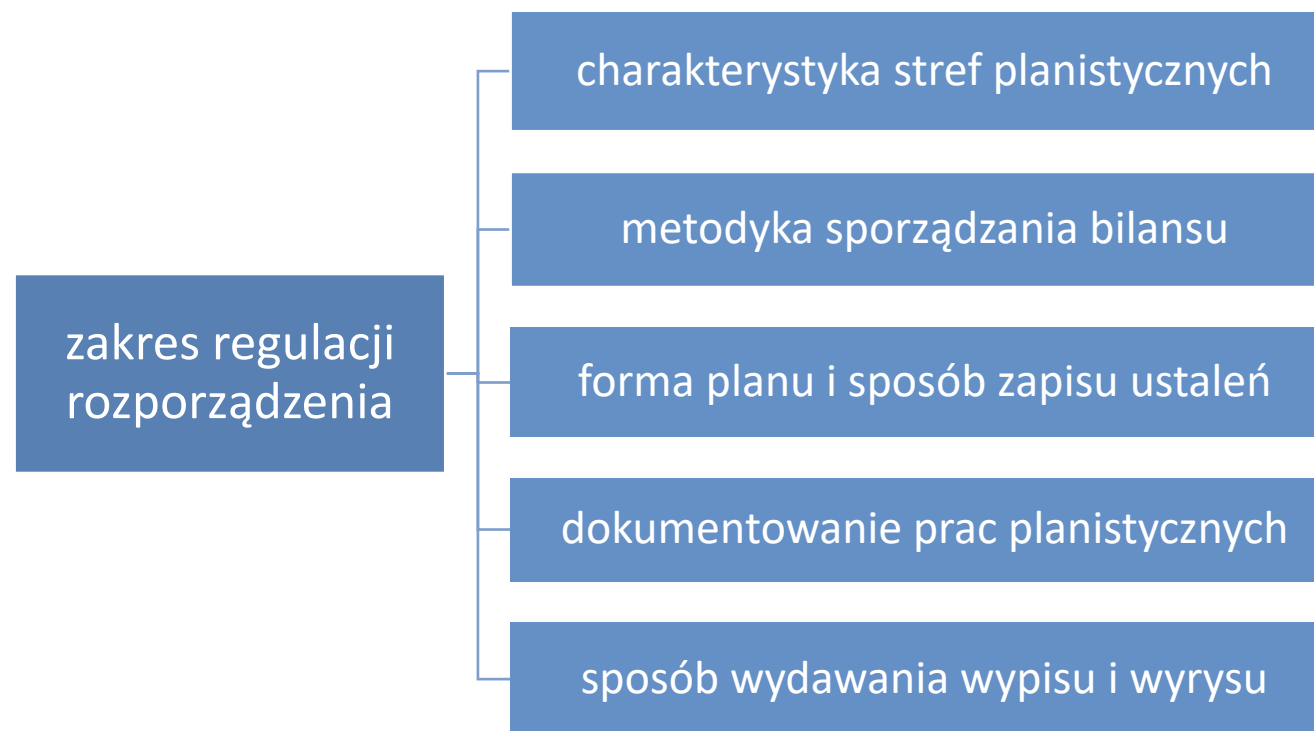
Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

- Rozporządzenie w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy

Projekt rozporządzenia w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy



Obecny etap projektu: wprowadzanie zmian w wyniku uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych

Dziękuję!

Grzegorz.Kmiecik@mrit.gov.pl

tel. 22 323-42-03