



SPORZĄDZANIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOLESZKOWICE

ZMIANA SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - IX 2023 R.



- **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Studium nie jest aktem prawa miejscowego



- Zgodnie z ustaleniami Studium sporządzany jest **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- Niezależnie od ustaleń Studium sporządza się **DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**
- Zgodnie z ustaleniami Studium sporządzony może być :
ZINTERGOWANY PLAN INWESTYCYJNY –
rodzaj planu miejscowego z umową urbanistyczną
- Od dnia 01 stycznia 2026 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy traci moc



- **PLAN OGÓLNY**

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego



- Zgodnie z ustaleniami Planu Ogólnego sporządzany będzie **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- **DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**
Muszą być zgodnie z ustaleniami Planu Ogólnego, jeżeli ustalone zostaną obszary uzupełnienia zabudowy
- Do dnia 31 grudnia 2025 r. Gminy mają obowiązek sporządzić Plan Ogólny

PLAN OGÓLNY



W planie ogólnym określa się:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne **uwzględniane przy sporządzaniu MPZP oraz wydawaniu decyzji WZ**

[obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- szkoły podstawowej w odległości nie większej niż 3000m
- obszarów zieleni publicznej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

liczonej jako droga dojścia ogólnodostępnej trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej];

W planie ogólnym można określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy **uwzględniane przy wydawaniu decyzji WZ**
- obszary zabudowy śródmiejskiej

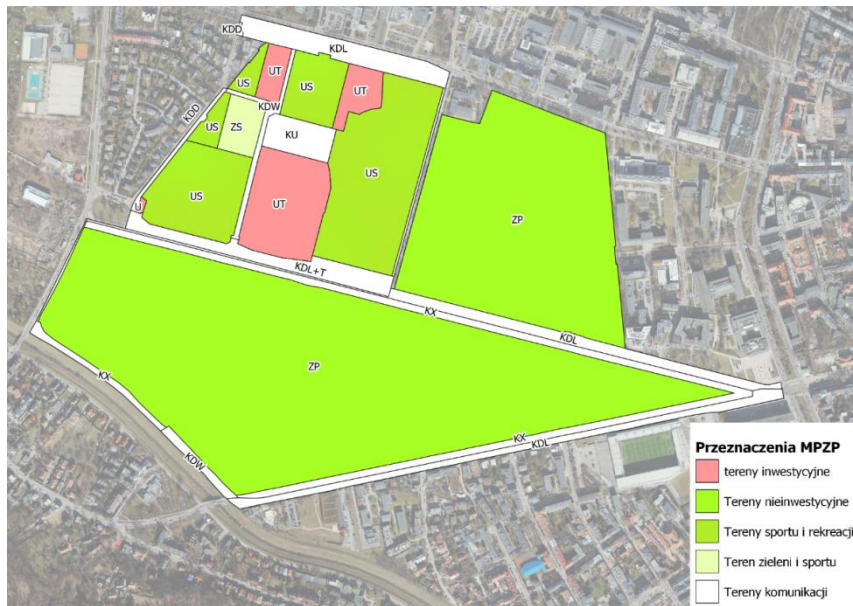
Strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	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
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
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
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
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
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
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
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
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
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

PLAN OGÓLNY – strefy planistyczne

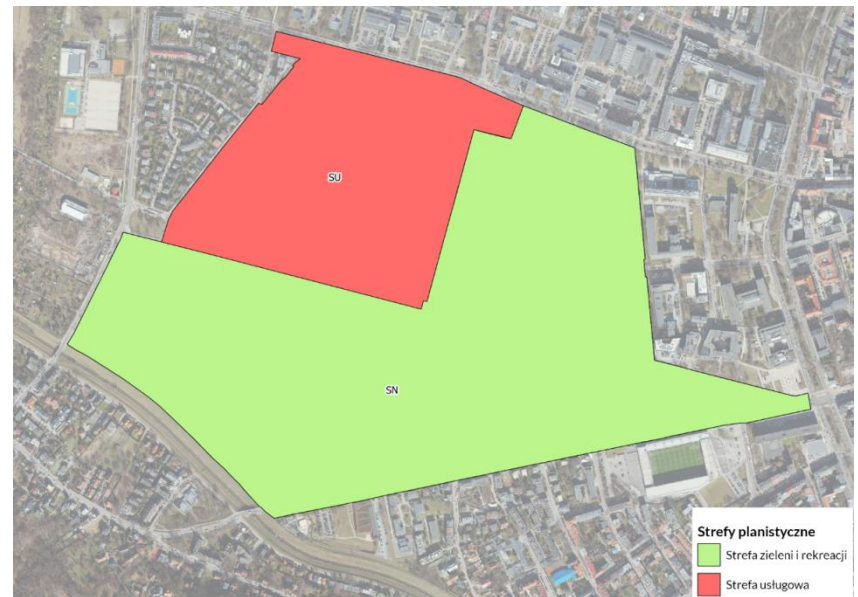


Rysunek obowiązującego planu miejscowego

- jeżeli obszar **strefy planistycznej** jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż w rozporządzeniu, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Strefy planistyczne - uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy :

- charakterystyka stref planistycznych obejmuje **profil funkcjonalny** stref planistycznych oraz **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**;
- w każdej **strefie planistycznej** profil funkcjonalny obejmuje tereny profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego;



Rysunek stref planistycznych na tym terenie

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Przykład wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

- min. 5 budynków [nie gospodarczych], pomiędzy którymi odległość nie jest większa niż 100m

(obecnie brak rozporządzenia)



□ obrys poprowadzony w odległości 50 m od budynków położonych w zgrupowaniach

1. +50m od budynków



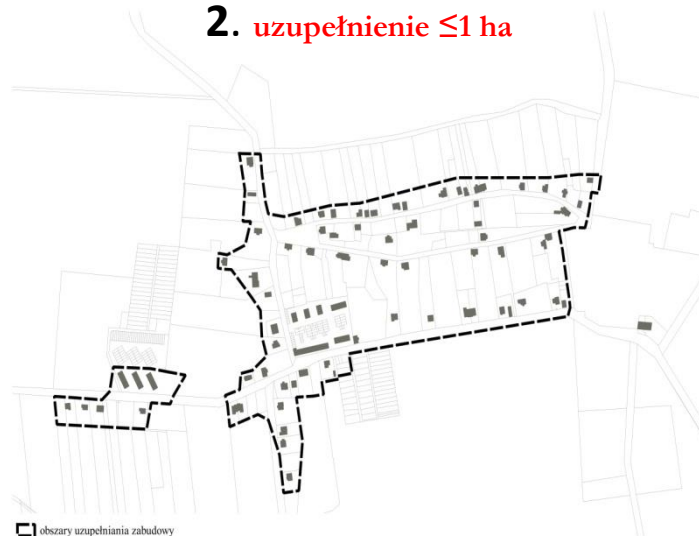
□ obszar uzupełniony o obszary o powierzchni nie większej niż 10 000m² ograniczone z każdej strony obrysem

2. uzupełnienie ≤ 1 ha



□ krzywa poprowadzona wewnątrz obszaru, w odległości 45 m od jego granic

3. - 45m od obwiedni



□ obszary uzupełniania zabudowy

4. wygładzenie obwiedni i uzupełnienia

PLAN OGÓLNY - procedura

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, Wójt Gminy:

- 1) **ogłasza** w sposób zwyczajowo przyjęty podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) **zawiadamia** o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;
- 3) przeprowadza **konsultacje społeczne** przez min. 28 dni;
- 4) **sporządza projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem** oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 5) **udostępnia na BIP-e** projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 6) **występuje o opinie i uzgodnienia**;
- 7) **wprowadza zmiany** do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień
- 8) **udostępnia na BIP-e** projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, uzyskanych w trakcie konsultacji [pkt3];
- 9) **ogłasza**, w sposób zwyczajowo przyjęty o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- 10) przeprowadza **konsultacje społeczne** przez min. 28 dni, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 11) ponawia w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 5, dokonuje uzgodnień i wprowadza ewentualne zmiany z nich wynikające;
- 12) **udostępnia na BIP-e** projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji;
- 13) **przedstawia radzie gminy** projekt planu ogólnego wraz z powyższym raportem.

Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków do projektu planu ogólnego wymagających ponownienia uzgodnień – czynności ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

- 14) **przedstawia wojewodzie uchwałę** w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.