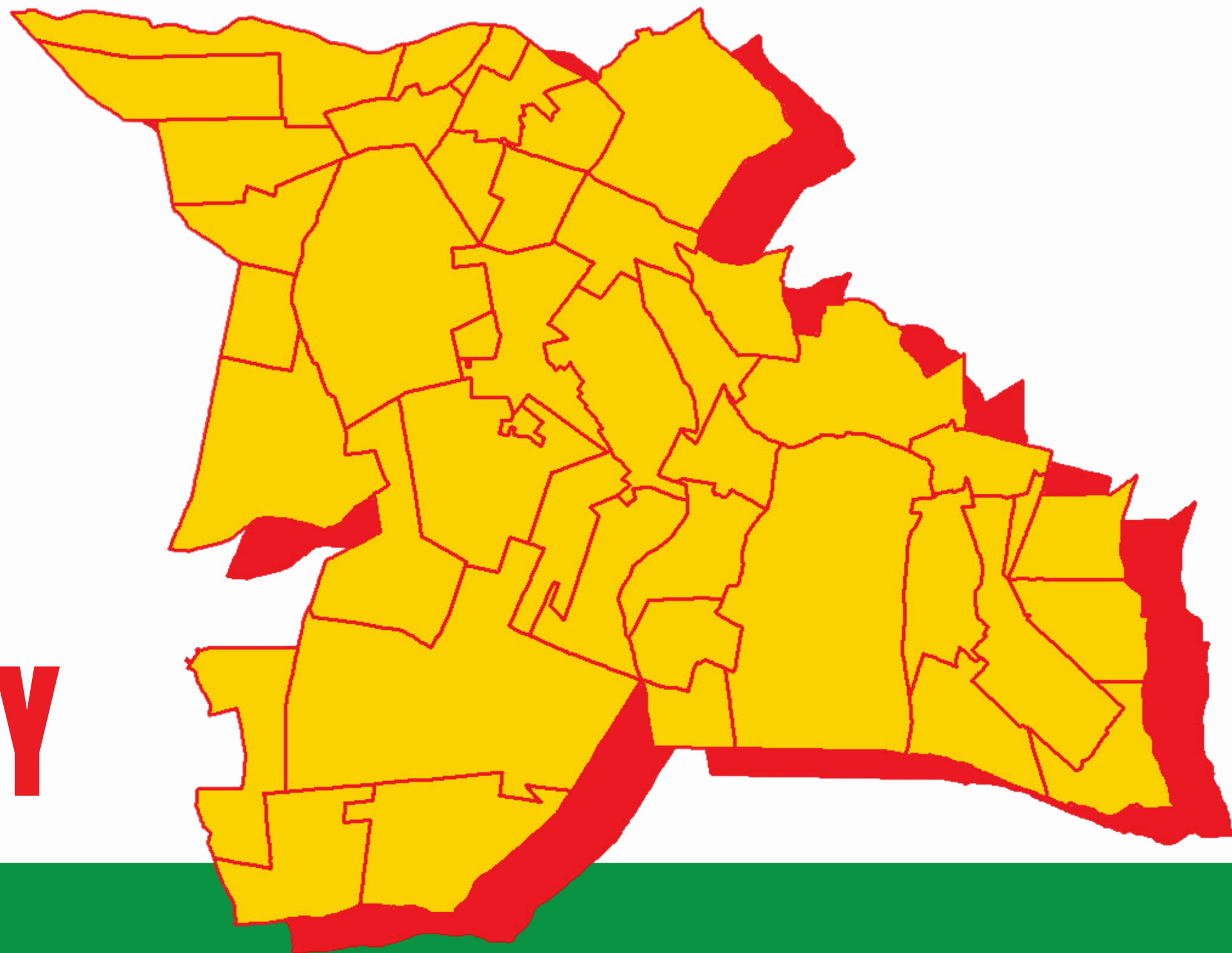




# PLAN OGÓLNY GMINY BELSK DUŻY



## PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130)
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758)
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729)

## INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania, które będzie obowiązywało nie dłużej niż do końca 2025 roku.
- ▶ Plan Ogólny będzie aktem prawa miejscowego.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla całego obszaru gminy.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego będą sporządzane Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.
- ▶ Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki) będą musiały być zgodne z zapisami Planu Ogólnego.

# CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	DODATKOWE OBOWIĄZKOWE WSKAŹNIKI
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>		
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	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	30%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	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%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
Strefa usługowa	SU	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%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	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%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy

# CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	DODATKOWE OBOWIĄZKOWE WSKAŹNIKI
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>		
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
strefa produkcji rolniczej	SR	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 %	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %	-
strefa zieleni i rekreacji	SN	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 %	-
strefa cmentarzy	sc	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	30 %	-

# CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	DODATKOWE OBOWIĄZKOWE WSKAŹNIKI
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>		
strefa górnictwa	SG	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	-	-
strefa otwarta	SO	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	-	-
strefa komunikacyjna	SK	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	-	-



## CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

Katalog stref planistycznych, w tym profil funkcjonalny stref oraz parametry kształtowania zabudowy:

- ▶ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - *stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni terenu*
- ▶ maksymalna wysokość zabudowy
- ▶ maksymalny udział powierzchni zabudowy - *stosunek sumy powierzchni zajętych przez budynki do powierzchni terenu*
- ▶ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - *stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych do powierzchni terenu*

## DODATKOWO W PLANIE OGÓLNYM

- ▶ Obszary Uzupelnienia Zabudowy wyznacza się w sposób ściśle określony w rozporządzeniu
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupelnień zabudowy będzie niezbędne do otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)
- ▶ Obszary Uzupelnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności podstawą do wyznaczania nowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową



## DODATKOWO W PLANIE OGÓLNYM

- ▶ Wyznaczane w mieście tereny zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej możliwe jest wyznaczenie niższej wartości min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości parametru dla strefy)
- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej obowiązują warunki techniczne jak dla zabudowy śródmiejskiej

## DODATKOWO W PLANIE OGÓLNYM

- ▶ Obejmują zasady zapewnienia dostępu do:
  - ↳ szkoły podstawowej - 1500 m w miastach, 3000 m poza miastami
  - ↳ obszarów zieleni publicznej - 1500 m dla zieleni min. 3 ha, 3000 m dla zieleni min. 20 ha
  - ↳ innych obiektów infrastruktury społecznej (np. przedszkola, żłobka, domu kultury, apteki)
- ▶ W przypadku wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej na terenach mieszkaniowych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtki) każda działka musi spełniać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

## JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ CZĘŚĆ NORMATYWNA - prawo miejscowe, podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych
  - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego gminy
  - ↳ Załącznik do uchwały - Dane przestrzenne (GML) ze wszystkimi ustaleniami planu ogólnego
- ▶ CZĘŚĆ INFORMACYJNA - opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu, nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu, nie posiada mocy prawnej
  - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy

## WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy uzależniają powierzchnię nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!)
- ▶ Plan ogólny nie zastępuje planów miejscowych tzn. nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej
- ▶ Plan ogólny nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych np. ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody
- ▶ Plan ogólny nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) - te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

# PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO



## JAK ZŁOŻYĆ WNIOSEK LUB UWAGĘ DO PLANU OGÓLNEGO?

- ▶ Wniosek do projektu planu ogólnego składa się na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy Belsk Duży oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce Plan Ogólny (<http://www.bip.belskduzy.pl/index.php?cmd=zawartosc&opt=pokaz&id=5876>)
- ▶ Wzór prawidłowo wypełnionego wniosku można znaleźć na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii (<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>)
- ▶ **Wniosek należy złożyć w wyznaczonym terminie!** Liczy się data wpływu do tutejszego urzędu. Pisma, które wpłyną po terminie pozostawi się bez rozpatrzenia.
- ▶ **Pamiętaj, żeby do każdego aktu planowania przestrzennego złożyć oddzielny wniosek!**