

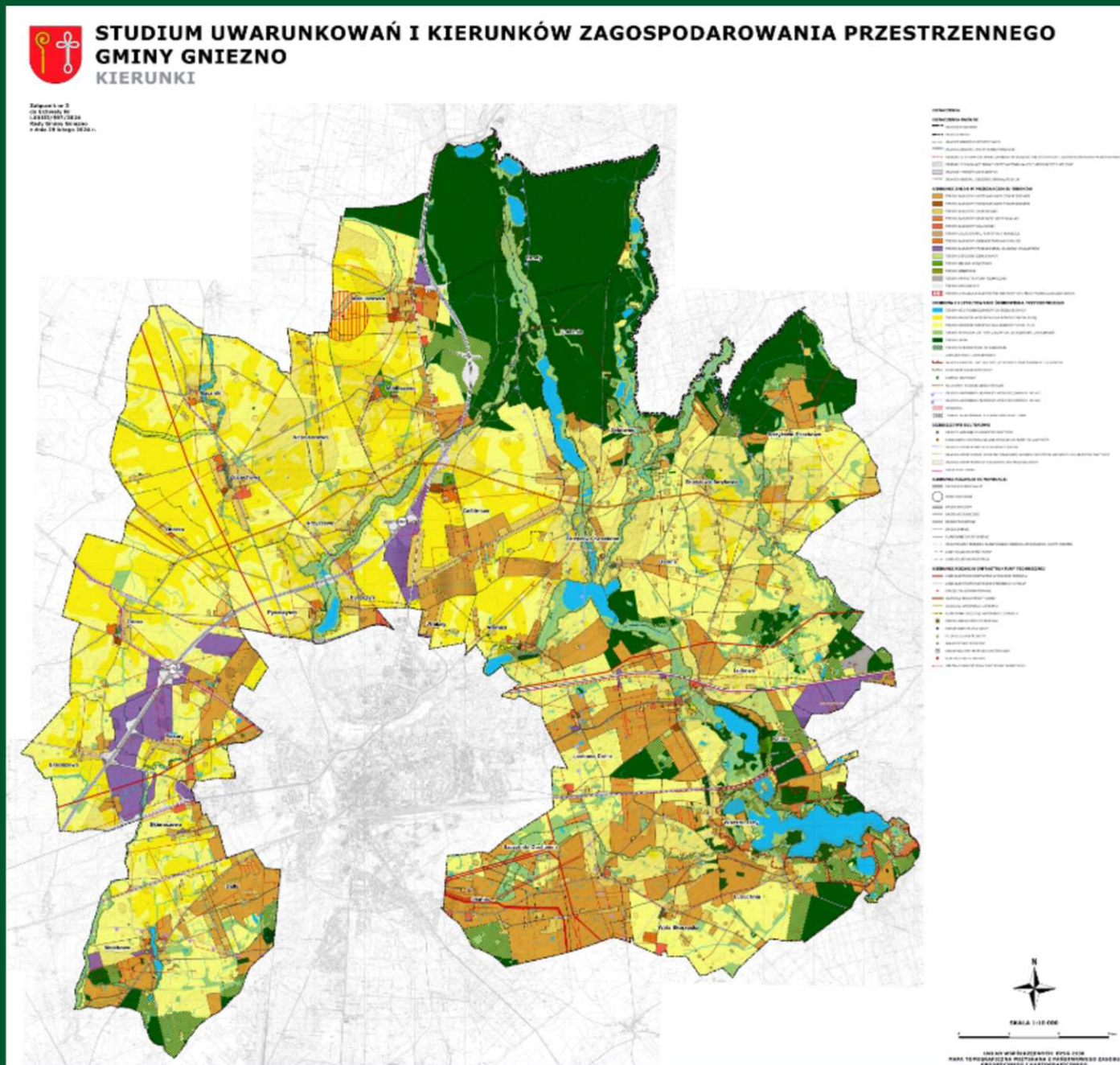
PLAN OGÓLNY GMINY GNIEZNO

INFORMATOR

Czym jest plan ogólny?

24 września 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzająca długo oczekiwaną reformę planowania przestrzennego w Polsce. Reforma ma za zadanie usprawnić sporządzanie planów miejscowych. Proponuje nowe narzędzia ułatwiające m.in. inwestowanie przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i transparentności, a także uszczelnienie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawową, kluczową zmianą jest wprowadzenie nowego dokumentu w randze aktu prawa miejscowego, pod nazwą **planu ogólnego**, który docelowo zastąpi obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



PLAN OGÓLNY

CO TO OZNACZA DLA MIESZKAŃCÓW?

Obszar objęty planem

Plan ogólny sporządzany jest dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.

Powstanie nowy akt prawa miejscowego

Plan Ogólny Gminy zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodność miejscowych planów z planem ogólnym

Wszystkie nowe plany miejscowe oraz warunki zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

Warunki zabudowy a plan ogólny

W planie ogólnym zostanie określony obszar, w którego granicach będzie można wydawać warunki zabudowy. Poza tymi granicami takiej możliwości nie będzie.

Do planu ogólnego nie będzie można dodać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bez uzasadnienia. Reforma planowania przestrzennego wprowadziła obowiązek bilansowania wszystkich terenów w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców gminy. Przepisy dotyczące planu ogólnego zawierają wzory w oparciu, o które będą sporządzone wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał nie tylko, gdzie będzie można się budować, ale także jaki charakter będzie miała nowa zabudowa (w tym jej funkcja i podstawowe wskaźniki zagospodarowania). Plan ogólny będzie kształtował poszczególne tereny i będzie miał wpływ na charakter rozwoju gminy. Złożenie wniosku to odpowiedni moment, aby wyrazić swoje zdanie, na temat zagospodarowania na swojej działce i w jej otoczeniu

STUDIUM A PLAN OGÓLNY

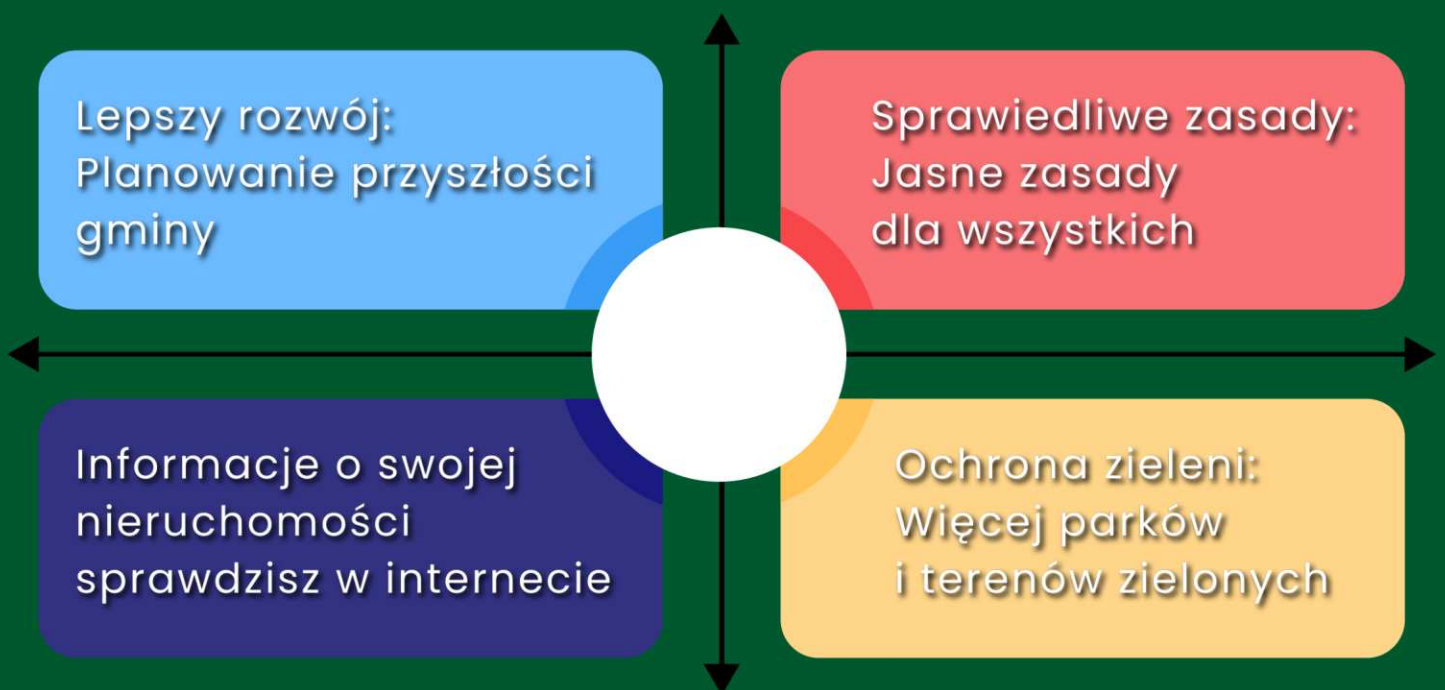
Plan ogólny powinien zostać sporządzony do 30 czerwca 2026 roku. Studium nie będzie obowiązywało po ww. dacie, bądź wcześniej jeśli Gmina uchwali plan ogólny. Wtedy Studium straci ważność z dniem wejścia w życie planu ogólnego.

PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM

ZMIANA SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



DLACZEGO PLAN OGÓLNY JEST WAŻNY DLA CIEBIE?



STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne to obszary, na które podzielony zostanie cały obszar objęty Planem Ogólnym. W projekcie planu ogólnego, wyznaczając strefy planistyczne w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758) wskazano zamknięty katalog 13 stref. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania "konfliktowych" funkcji.

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	
SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego		SP – strefa gospodarcza	
SN – strefa zieleni i rekreacji		SC – strefa cmentarzy	
SK – strefa komunikacyjna		SR – strefa produkcji rolniczej	
SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		SG – strefa górnictwa	
SU – strefa usługowa		SI – strefa infrastrukturalna	
SO – strefa otwarta			

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo mogą to być też standardy dostępności np. do szkół, ośrodków zdrowia.

Gminne standardy urbanistyczne:

- obejmują gminny katalog stref urbanistycznych
- mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się::

- profil funkcjonalny stref planistycznych
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym

NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej



BILANSOWANIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Zapotrzebowanie (element tzw. bilansu) to prognozowana dodatkowa liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe (obecnie niezainwestowane). Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

DODATKOWE ELEMENTY, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI SPOŁECZNEJ

Zasady zapewnienia dostępu do:

- szkoły podstawowej
- obszarów zieleni publicznej, innych obiektów infrastruktury
- społecznej (np. przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki itp.)

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem,
- ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej,
- ustalając minimalny udział PBC w planie miejscowym i decyzji o WZ można go określić na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy



DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

NOWY WYMIAR DECYZJI



ZASADY DOBREGO SĄSIEDZTWA
BEZ KONTYNUACJI FUNKCJI



DOKŁADNE OGRANICZENIA
OBSZARU ANALIZOWANEGO



POWIĄZANIE DECYZJI WZ
Z PLANEM OGÓLNYM



DECYZJA WZ



ODGÓRNY TERMIN
OBOWIĄZYWANIA DECYZJI



PRZYDATNE LINKI I INFORMACJE

Więcej informacji na stronach:

Serwis Rzeczypospolitej Polskiej:

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne>

Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii

www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/nasze-dzialania

Baza wiedzy dotycząca reformy systemu planowania przestrzennego

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/baza-wiedzy-dotyczaca-reformy-systemu-planowania-przestrzennego>



URZĄD GMINY GNIEZNO

Al. Reymonta 9-11

62-200 Gniezno

www.urzadgminy.gniezno.pl

sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl

tel. 61 424 57 50

