

INFORMACJE DOTYCZĄCE PLANU OGÓLNEGO

1.Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny jest dokumentem planowania przestrzennego, uchwalonym przez radę gminy. Dokument ten obejmuje obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument, z którym badana będzie zgodność planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. **Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym.** Plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność.

Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy odległości między budynkami określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2.Etapy tworzenia planu ogólnego:

- 1. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego.**
- 2. Zbieranie wniosków** od mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości.
- 3. Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu** o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu ogólnego.
- 4. Analiza wniosków**, podczas której pod uwagę brane będą obowiązujące przepisy prawa oraz zasady planowania przestrzennego.
- 5. Stworzenie projektu planu ogólnego** przez specjalistów różnych dziedzin (urbanistyki, środowiska, infrastruktury itp.).
- 6. Uzgodnienia i opinie projektu planu ogólnego przez właściwe instytucje i organy.**
- 7. Wprowadzenie zmian** wynikających z uzgodnień i opinii.
- 8. Konsultacje społeczne** przygotowanego projektu planu ogólnego. W tym czasie będzie można zapoznać się z materiałami i zgłosić swoje uwagi.

9. Wprowadzenie zmian wynikających z konsultacji społecznych oraz złożonych uwag.

10. Ewentualne ponowne uzgodnienie projektu planu ogólnego oraz wprowadzenie zmian wynikających z uzgodnień.

11. Uchwalenie przez radę gminy planu ogólnego.

3. Do planu ogólnego możesz wnioskować w szczególności o:

1. zabezpieczenie konkretnej funkcji lub wyznaczenie strefy planistycznej;
2. parametry zabudowy dla konkretnych nieruchomości:
 - maksymalna wysokość zabudowy,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (czyli relacja powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku do wielkości działki budowlanej),
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy (czyli relacja powierzchni zabudowy w poziomie terenu do wielkości działki budowlanej),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (czyli, w uproszczeniu, powierzchnia, na której rośliny mogą swobodnie rosnąć).

To podstawowe ustalenia, które przesądzą o kierunku rozwoju danego obszaru. Poza funkcjami i wskaźnikami, możesz wnioskować także o wprowadzenie w Planie Ogólnym: gminnych standardów dostępności społecznej, obszaru uzupełnienia zabudowy, których określenie nie jest obowiązkowe ustawowo.

Zbieranie wniosków do Planu Ogólnego nie jest jedynym etapem prac, w którym będzie możliwa partycypacja społeczna. Po zebraniu wniosków do Planu Ogólnego, ruszą czynności projektowe, uzgadnianie i opiniowanie z innymi organami administracji, przede wszystkim rządowej. Plan Ogólny stopniowo zacznie nabierać kształtu.

Jednym z dalszych etapów prac nad nim będą konsultacje społeczne projektu Planu Ogólnego. Potrwać minimum 28 dni, a o ich formie i terminach Urząd Gminy w Raclawicach będzie informować osobno. Wówczas również każdy będzie mógł zgłosić swoje uwagi do projektu Planu Ogólnego.

Dopiero po konsultacjach społecznych i rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Raławice wszystkich zgłoszonych uwag do zaprezentowanego projektu, radni gminni będą mogli zagłosować nad uchwaleniem Planu Ogólnego.

W przypadku Gminy Raławice **termin składania pierwszych wniosków** od mieszkańców i właścicieli nieruchomości wyznaczono **od dnia 30 października 2024 r. do dnia 29 listopada 2024 r.**

4.Zawartość planu ogólnego

Najważniejszym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie na obszarze gminy stref planistycznych, dla których ustala się profil funkcjonalny oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii wskazuje 13 takich stref i dla każdej z nich określa profil funkcjonalny i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Są to

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol literowy – SW.
2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.
3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ.
4. Strefa usługowa – SU.
5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH.
6. Strefa gospodarcza – SP.
7. Strefa produkcji rolniczej – SR.
8. Strefa infrastrukturalna – SI.
9. Strefa zieleni i rekreacji – SN.
10. Strefa cmentarzy – SC.
11. Strefa górnictwa – SG.
12. Strefa otwarta – SO.
13. Strefa komunikacyjna – SK.

Dla każdej strefy planistycznej ustawodawca określił profil podstawowy i profil dodatkowy, jak również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wyłączeniem strefy SG, SO, SK.

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej
- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren handlu wielkopowierzchniowego
- teren zieleni naturalnej
- teren ogrodów działkowych
- teren lasu
- teren wód

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- teren zieleni naturalnej
- teren ogrodów działkowych
- teren lasu
- teren wód


SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zabudowy zagrodowej
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych
- teren akwakultury i obsługi rybactwa
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren wielkotowarowej produkcji rolnej
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren biogazowni
- teren usług
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

SU - strefa usługowa 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren składów i magazynów
- teren elektrowni słonecznej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód


SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren handlu wielkopowierzchniowego
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren składów i magazynów
- teren elektrowni słonecznej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

SP - strefa gospodarcza 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren produkcji
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód


SR - strefa produkcji rolniczej 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej
- teren akwakultury i obsługi rybactwa
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren infrastruktury technicznej
- teren komunikacji

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług
- teren produkcji
- teren zieleni urządzonej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód


SN - strefa zieleni i rekreacji 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren zieleni urządzonej
- teren plaży
- teren wód
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren cmentarza
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren usług kultu i rekreacji
- teren usług handlu detalicznego
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren ród


SG - strefa górnictwa 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren górnictwa i wydobywania
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren lasu
- teren zieleni naturalnej
- teren wód
- teren komunikacji
- teren infrastruktury technicznej

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren elektrowni wiatrowej
- teren elektrowni słonecznej
- teren elektrowni geotermalnej
- teren elektrowni wodnej
- teren biogazowni
- teren zieleni urządzonej

SK - strefa komunikacyjna 

PODSTAWOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- 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

DODATKOWE PROFILE FUNKCJONALNE

- teren drogi zbiorczej
- teren usług handlu detalicznego
- teren usług gastronomii
- teren usług turystyki
- teren zieleni urządzonej
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

STREFY PLANISTYCZNE PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z TWORZĄCYMI JE PROFILAMI FUNKCJONALNYMI

Więcej informacji uzyskacie państwo korzystając z linku zamieszczonego poniżej :

<https://www.gov.pl/web/rozwój-technologia/reforma-systemu-planowania-przestrzennego>