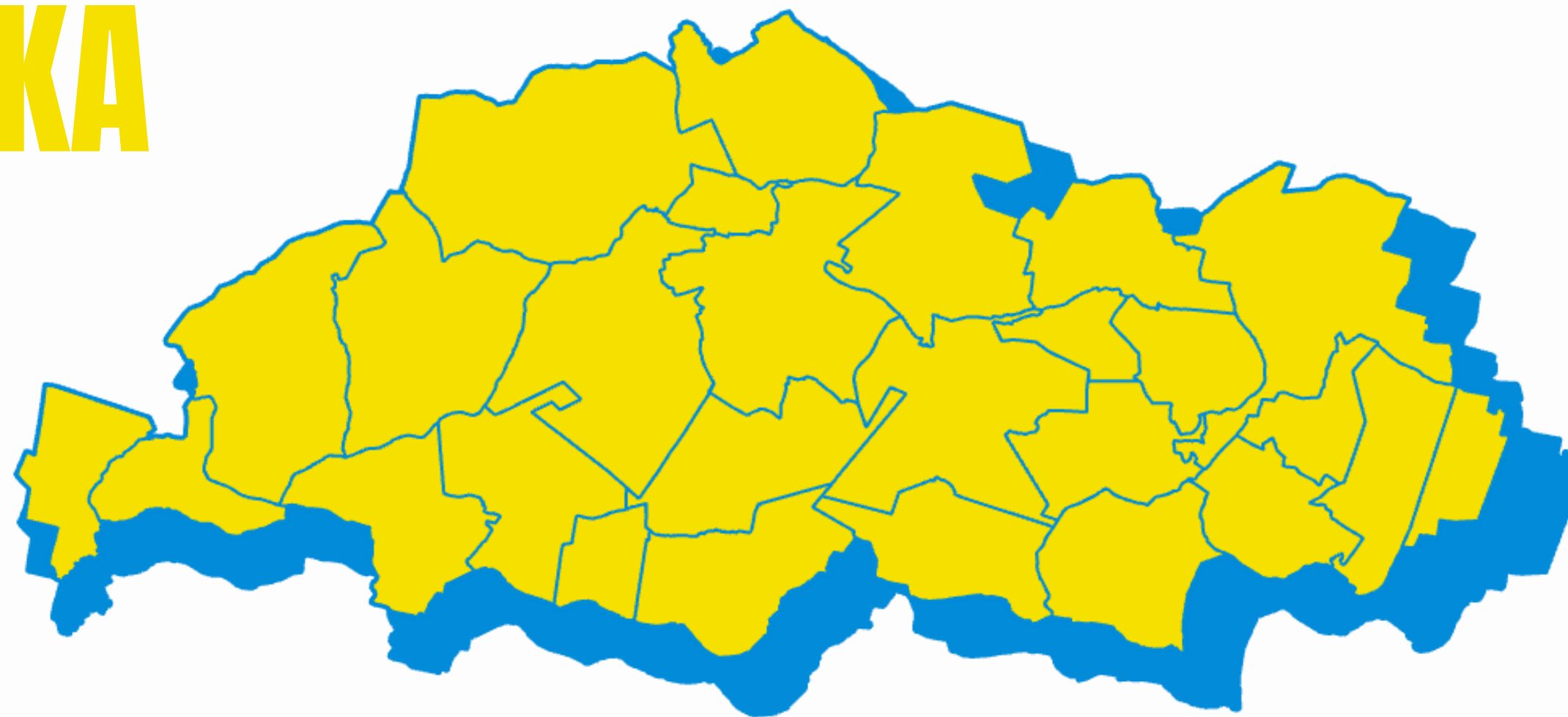


# PLAN OGÓLNY GMINY IWANISKA



# PLAN OGÓLNY

## 01 PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*,
- ▶ 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)*,
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy *(Dz. U. z 2024 r. poz. 729)*.

## 02 INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, 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).

# 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
		<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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, 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 %

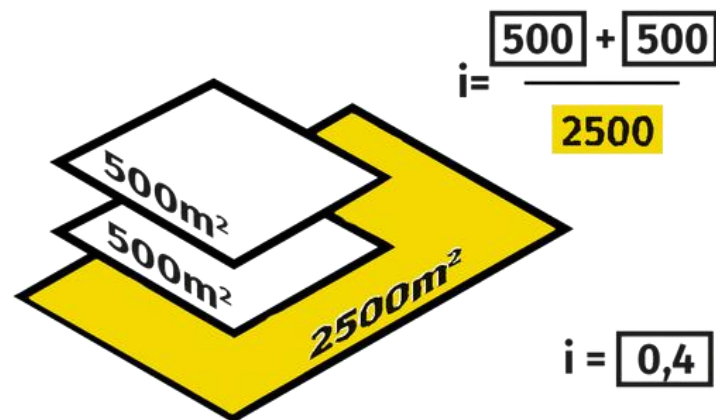
# CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	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 ogrodów działkowych, 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 zieleni naturalnej, teren lasu	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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	-

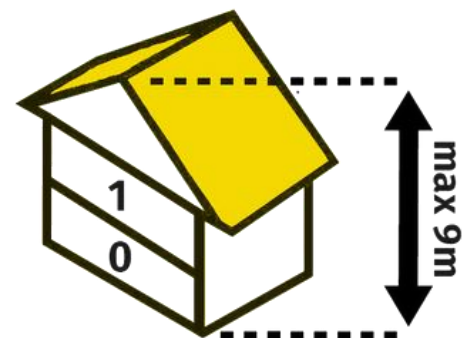
# CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

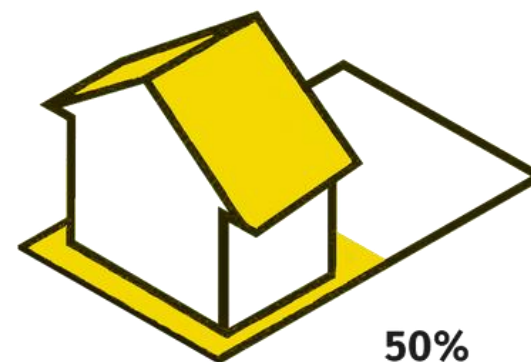
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy

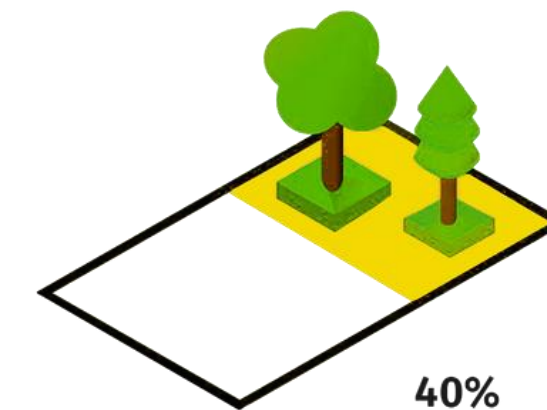


maksymalny udział powierzchni zabudowy



W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC* wyznacza się obowiązkowo:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



# DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01

## OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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

02

## OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- ▶ 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** jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - jak dla zabudowy śródmiejskiej.

# JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

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



## 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

1

## UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr XCVIII/480/2024 z dnia 10 kwietnia 2024 r.

2

## ZBIERANIE WNIOSKÓW

Od 17 lutego 2025 r. do 31 marca 2025 r.

3

## FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko

4

## OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów

5

## ANALIZA OPINII I UZGODNIENÍ

korekty projektu, w razie potrzeby ponowne wysłanie projektu do opinii i uzgodnień

TERAZ!

6

## KONSULTACJE SPOŁECZNE

konsultacje w różnych formach potrwać min. 28 dni, podczas których będzie możliwość **złożyć uwagę** do projektu planu

7

## ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany projektu planu w oparciu o wyniki konsultacji społecznych

8

## PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku konsultacji społecznych mogą spowodować, że niezbędne będzie ponowne uzgodnienie

9

## UCHWALENIE

przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu ogólnego, wraz z raportem z konsultacji społecznych

10

## WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym

# JAK ZŁOŻYĆ WNIOSEK LUB UWAGĘ DO PLANU OGÓLNEGO?

- ▶ Wniosek do projektu planu ogólnego składa się na formularzu dostępnym:
  - ↳ w Urzędzie Miasta i Gminy Iwaniska
  - ↳ w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce Plan ogólny  
([https://iwaniska.pl/bip/page.php?kat\\_id=7&id=4065&parent\\_id=4065](https://iwaniska.pl/bip/page.php?kat_id=7&id=4065&parent_id=4065))
- ▶ 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!***

- ↳ **do każdego aktu planowania przestrzennego złoż oddzielny wniosek**
- ↳ **Śledź Biuletyn Informacji Publicznej (<https://iwaniska.pl/bip/>), aby nie przegapić konsultacji społecznych**