

PLAN OGÓLNY

SPOTKANIE INFORMACYJNE



PLAN SPOTKANIA

1. Podstawowe informacje o planie ogólnym
 2. Procedura sporządzania planu ogólnego
 3. Zawartość planu ogólnego
 - strefy planistyczne
 - plan ogólny a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - zasady bilansowania terenów mieszkaniowych
 - obszary uzupełnienia zabudowy
-
1. Prezentacja planu ogólnego
 2. Pytania i odpowiedzi



PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM

Plan ogólny gminy

zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

akt prawa miejscowego

sporządzany dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu

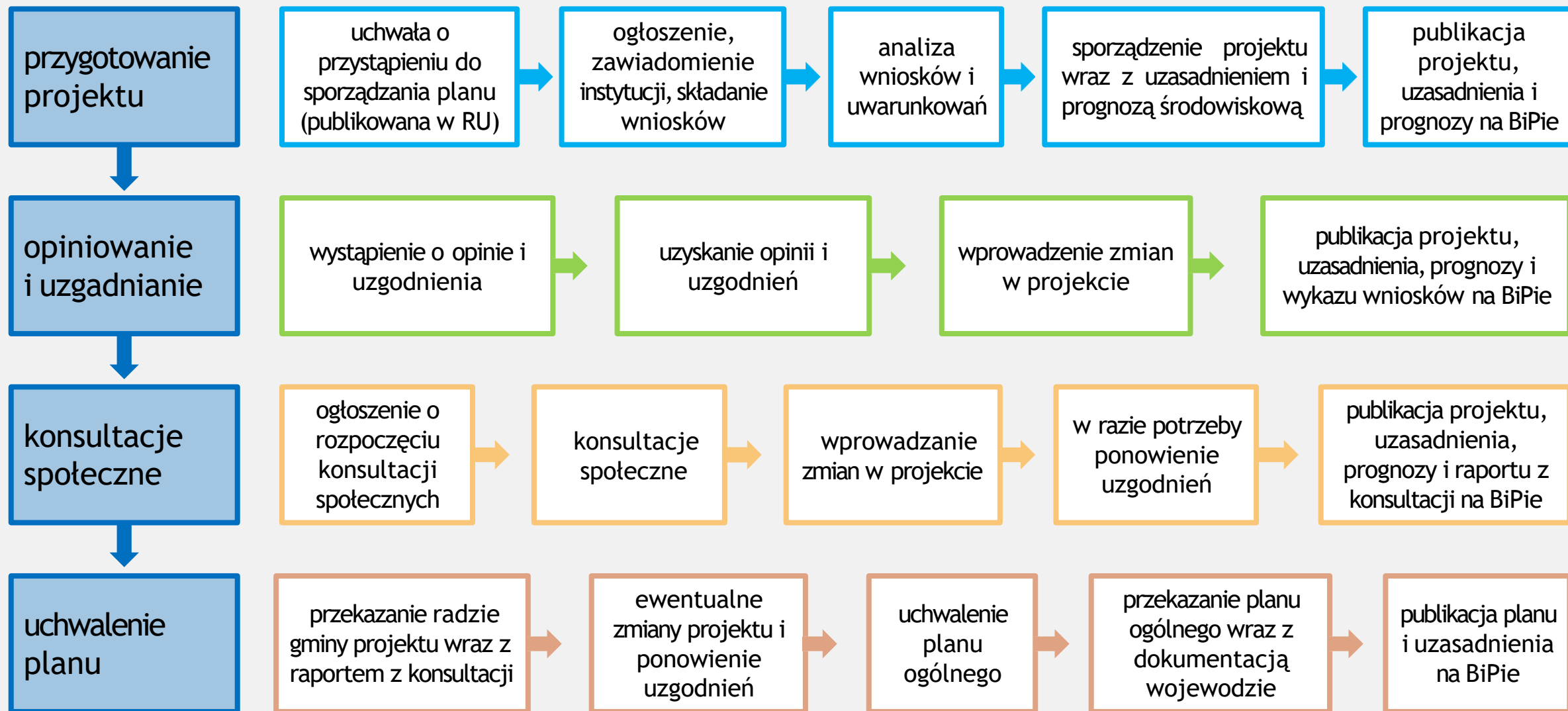
wiązący w odniesieniu do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy

nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne (w tym pozwolenia na budowę) i zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy sprzeciwu)

koszty sporządzania planu ogólnego ponosi gmina

sporządzany obowiązkowo przez gminy

PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO

Część normatywna

Ta część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego.

Uchwała w sprawie planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne).

Część informacyjna

Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO

PLAN OGÓLNY GMINY

strefy planistyczne

gminne standardy
urbanistyczne

obszary
uzupełnienia
zabudowy

obszary zabudowy
śródmiejskiej

gminny katalog
stref planistycznych

gminne standardy
dostępności infrastruktury
społecznej

profil funkcjonalny
stref planistycznych

parametry zabudowy
i zagospodarowania terenu

Obligatoryjne elementy planu ogólnego

Fakultatywne elementy planu ogólnego

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

obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej - podlegają bilansowaniu

w planie ogólnym obowiązkowo określa się dla nich: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy

w planie ogólnym obowiązkowo określa się dla nich: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

STREFY PLANISTYCZNE

i ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

profil podstawowy - obligatoryjnie zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

profil dodatkowy - do wyboru przez gminę

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), który musi być zgodny z planem ogólnym, dla danego terenu możliwe będzie wybranie przeznaczenia zarówno z profilu podstawowego, jak i dodatkowego.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

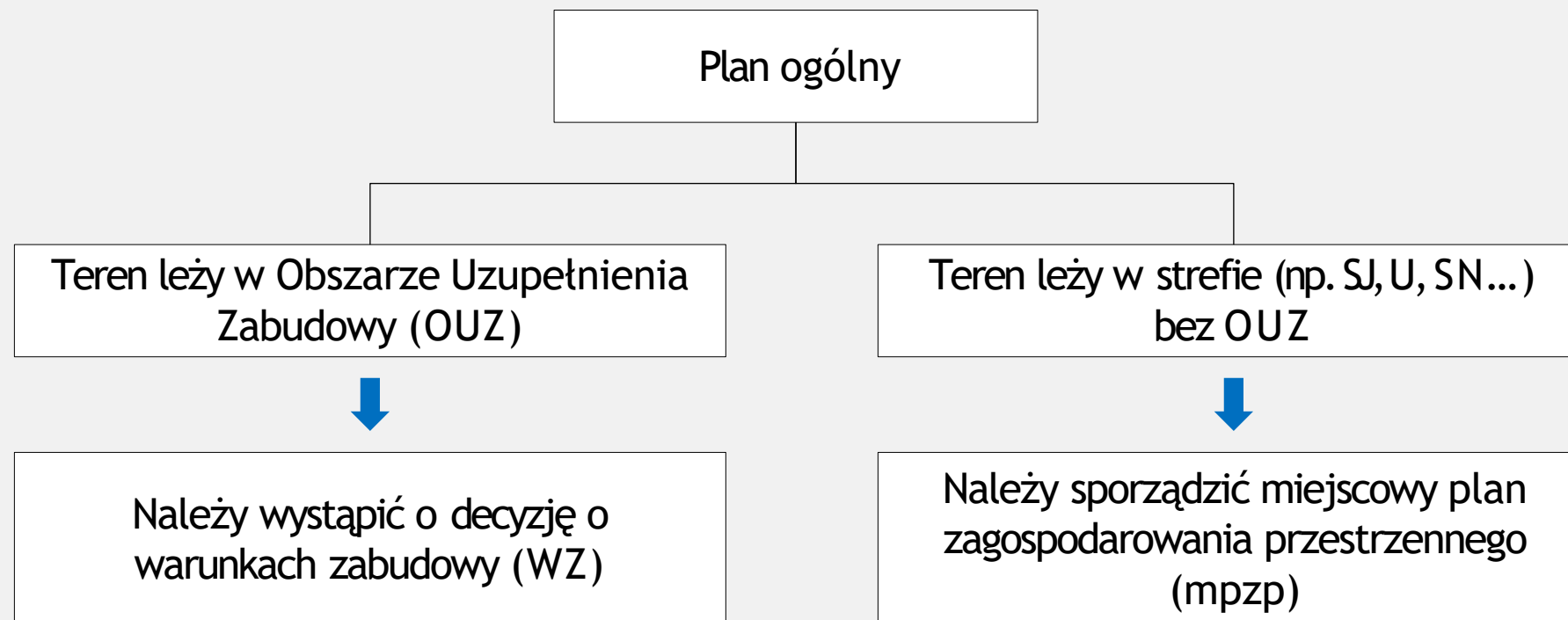
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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	—
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	—
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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 ³⁾	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 A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan ogólny wyznacza ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali całej gminy.

Zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) są bardziej precyzyjne i muszą być zgodne z ustaleniami Planu ogólnego.



PLAN OGÓLNY A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

i ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

poziom 1					poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
1_	M	teren zabudowy mieszkaniowej		R219 G162 B060	1_1_	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1_1_1_	MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
								1_1_2_	MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
								1_1_3_	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
				R158 G105 B060	1_2_	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1_2_1_	MWK	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej
								1_2_2_	MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
				R199 G151 G127	1_3_	ML	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej			
2_	U	teren usług		R242 G98 B65	2_1_	UH	teren usług handlu	2_1_1_	UHD	teren usług handlu detalicznego
					2_2_	UW	teren usług handlu wielkopowierzchniowego	2_1_2_	UHH	teren usług handlu hurtowego
					2_3_	UL	teren usług rzemieślniczych			

poziom 1					poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
					2_4_	UT	teren usług turystyki			
					2_5_	UG	teren usług gastronomii			
					2_6_	UZ	teren usług zdrowia i pomocy społecznej			
					2_7_	UN	teren usług nauki			
					2_8_	UE	teren usług edukacji	2_8_1_	UEP	teren usług edukacji – szkoła podstawowa
								2_8_2_	UEO	teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa
					2_9_	US	teren usług sportu i rekreacji			
					2_10_	UK	teren usług kultury i rozrywki			
					2_11_	UR	teren usług kultu religijnego			
					2_12_	UB	teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego			
3_	P	teren produkcji		R145 G100 B175	2_13_	UA	teren usług biurowych i administracji	2_13_1_	UAB	teren usług biurowych
								2_13_2_	UAA	teren usług administracji
					3_1_	PP	teren produkcji przemysłowej			
					3_2_	PE	teren produkcji energii	3_2_1_	PEW	teren elektrowni wiatrowej
								3_2_2_	PEF	teren elektrowni słonecznej
					3_3_	PS	teren składów i magazynów			
4_	G	teren górnictwa i wydobywania		R232 G214 B233	3_4_	PR	teren przemysłu portowego			
5_	K	teren komunikacji		R255 G255 B255	5_1_	KD	teren komunikacji drogowej publicznej	5_1_1_	KDA	teren autostrady
								5_1_2_	KDS	teren drogi ekspresowej
								5_1_3_	KDR	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
								5_1_4_	KDG	teren drogi głównej

poziom 1					poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
								5_1_5_	KDZ	teren drogi zbiorczej
								5_1_6_	KDL	teren drogi lokalnej
								5_1_7_	KDD	teren drogi dojazdowej
				R240 G240 B240	5_2_	KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej			
				R240 G240 B240	5_3_	KP	teren komunikacji pieszo- -rowerowej	5_3_1_	KPP	teren komunikacji pieszej
								5_3_2_	KPR	teren komunikacji rowerowej
								5_4_1_	KKK	teren komunikacji kolejowej
				R255 G255 B255	5_4_	KK	teren komunikacji kolejowej i szynowej	5_4_2_	KKS	teren komunikacji szynowej
								5_4_3_	KKL	teren komunikacji kolei linowej
								5_5_1_	KWS	teren komunikacji wodnej – śródlądowej
				R215 G239 B244	5_5_	KW	teren komunikacji wodnej	5_5_2_	KWM	teren komunikacji wodnej – morskiej
				R255 G255 B255	5_6_	KL	teren komunikacji lotniczej			
				R240 G240 B240	5_7_	KO	teren obsługi komunikacji	5_7_1_	KOO	teren obsługi podróżnych
								5_7_2_	KOG	teren garażu
								5_7_3_	KOP	teren parkingu
								5_7_4_	KOR	teren placu lub rynku
6_	I	teren infrastruktury technicznej		R220 G220 B220	6_1_	IE	teren elektroenergetyki			
					6_2_	IT	teren telekomunikacji			
					6_3_	IG	teren gazownictwa	6_3_1_	IGT	teren tłoczni gazu
								6_3_2_	IGS	teren stacji gazowej
								6_3_3_	IGM	teren magazynu gazu
					6_4_	IN	teren obsługi produktów naftowych	6_4_1_	INS	teren stacji paliw płynnych
								6_4_2_	INB	teren bazy paliw płynnych

poziom 1			oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu			kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
					6_5_	IW	teren wodociągów	6_4_3_	ING	teren bazy gazu płynnego
								6_5_1_	IWP	teren pompowni wody
								6_5_2_	IWU	teren ujęcia wód
								6_5_3_	IWO	teren obiektu uzdatniania wody
					6_6_	IK	teren kanalizacji	6_6_1_	IKO	teren oczyszczalni ścieków
								6_6_2_	IKP	teren pompowni ścieków
					6_7_	IC	teren ciepłownictwa			
					6_8_	IO	teren gospodarowania odpadami	6_8_1_	IOS	teren składowiska odpadów
								6_8_2_	IOU	teren zakładu unieszkodliwiania odpadów
								6_8_3_	IOO	teren spalarni odpadów
								6_8_4_	IOW	teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych
								6_8_5_	IOP	teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
								6_8_6_	IOI	teren instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych
7_	R	teren rolnictwa		R255 G255 B173	7_1_	RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	7_1_1_	RNR	teren gruntów ornych oraz upraw
								7_1_2_	RNL	teren łąk i pastwisk
				R254 G220 B0	7_2_	RZ	teren zabudowy związanej z rolnictwem	7_2_1_	RZM	teren zabudowy zagrodowej
								7_2_2_	RZP	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
								7_2_3_	RZW	teren wielkotowarowej produkcji rolnej
				R102 G204 B255	7_3_	RA	teren akwakultury i obsługi rybactwa			
8_	W	teren wód		R86 G134 B197	8_1_	WM	teren wód powierzchniowych morskich			
					8_2_	WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych			

poziom 1					poziom 2			poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
9_	L	teren lasu		R101 G176 B101						
10_	Z	teren zieleni		R162 G209 B115	10_1_	ZN	teren zieleni naturalnej			
					10_2_	ZP	teren zieleni urządzonej	10_2_1_	ZPW	teren zieleni urządzonej wysokiej
								10_2_2_	ZPN	teren zieleni urządzonej niskiej
					10_3_	ZD	teren ogrodów działkowych			
11_	C	teren cmentarza		R145 G185 B175	10_4_	ZB	teren plaży			
					11_1_	CC	teren cmentarza czynnego			
					11_2_	CZ	teren cmentarza zamkniętego			
12_	N	teren niesklasyfiko- wany		R176 G176 B176						

ZASADY BILANSOWANIA W PLANIE OGÓLNYM OKREŚLONE W USTAWIE

Strefy podlegające bilansowaniu - w profilu funkcjonalnym zawierają tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej.

SW

Strefa wielofunkcyjna
z zabudową mieszkaniową
wielorodzinną

SJ

Strefa wielofunkcyjna
z zabudową mieszkaniową
jednorodziną

SZ

Strefa wielofunkcyjna
z zabudową zagrodową

W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania.

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w **planach miejscowych** oraz w ramach **obszarów uzupełnienia zabudowy**. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

- i** 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

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 5\,208 - \left(\frac{137\,957}{40} \right) = 1\,759,1 \text{ osób}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

1. Tereny mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty planami wynosi łącznie 2641ha, co stanowi 15,45% obszaru gminy.

W obowiązujących planach, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej które wynosi ponad **84 ha** (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w połączeniu z zabudową usługową i zabudową z zielenią towarzyszącą).

Szacunkowa chłonność tych terenów oferuje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową **dla 926 osób**.

1I. Chłonność terenów mieszkaniowych

Zgodnie z przedstawionymi wcześniej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dąbie w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP=1759$ osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w mieszkalnych strefach planistycznych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$ZAP_{min} = ZAP * 70\% = 1230 \text{ osób}$$

$$ZAP_{max} = ZAP * 130\% = 2286 \text{ osób}$$

Maksymalny teren nowej zabudowy mieszkaniowej dla całej gminy to **5 ha**, czyli jedynie 0,03% powierzchni gminy Dąbie.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

- obszar, na którym dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy

wyznaczony na precyzyjnie ustalonych zasadach
wyznaczania w zblizeniu do już istniejącej zabudowy
- ma na celu umożliwienie wypełnienia luk między
istniejącymi zabudowaniami, a jednocześnie
ograniczenie rozlewania się zabudowy na inne tereny

zwolnienie z obowiązku uzyskania
zgody na zmianę przeznaczenia
gruntu stanowiącego użytek rolny
klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne

priorytet przy
wyznaczaniu stref
planistycznych z
zabudową
mieszkaniową

i sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy ściśle określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w *sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym*

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Krok 1.

zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Z analizy wyłączone m.in. budynki gospodarcze i garaże

Krok 2.

wyznaczenie buforu w odległości 50 m od zidentyfikowanych zgrupowań budynków

Krok 3.

wypełnienie luk w tak powstałej figurze o powierzchni nie większej niż 5000 m²

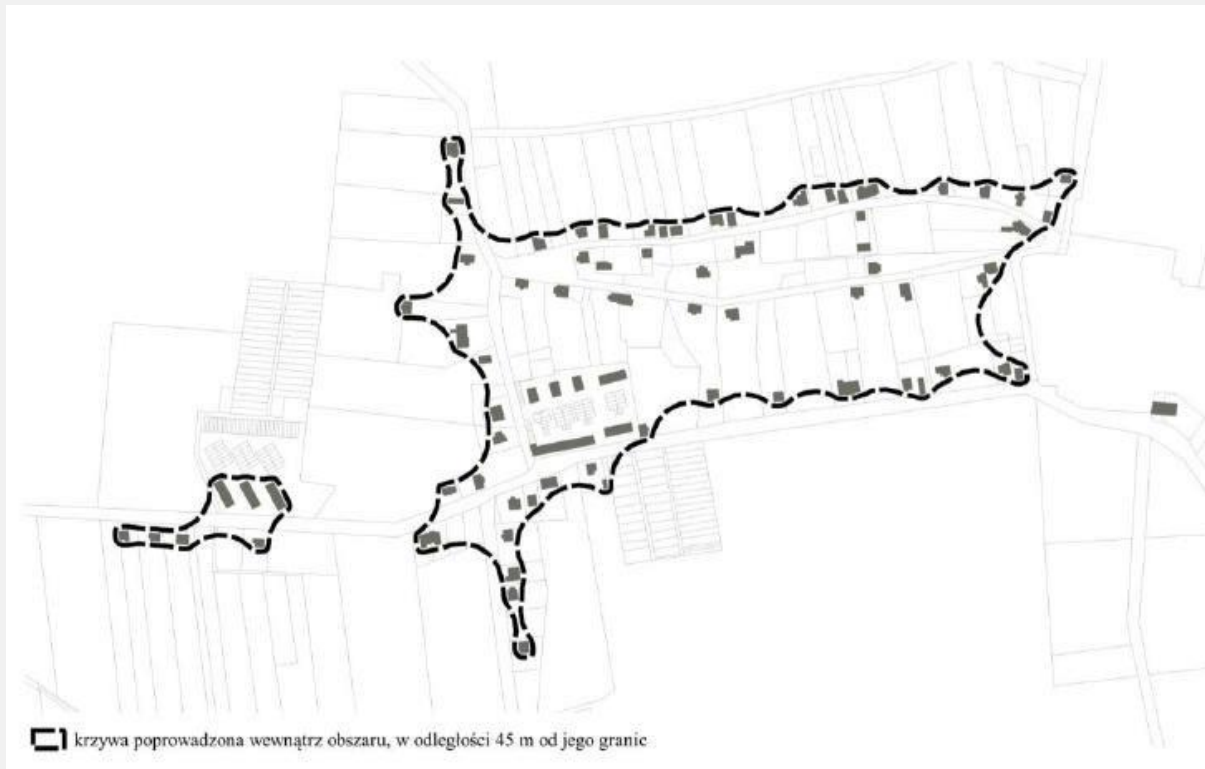
Krok 4.

wycięcie z tak powstałej figury zewnętrznego pasa o szerokości 40 m - pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy

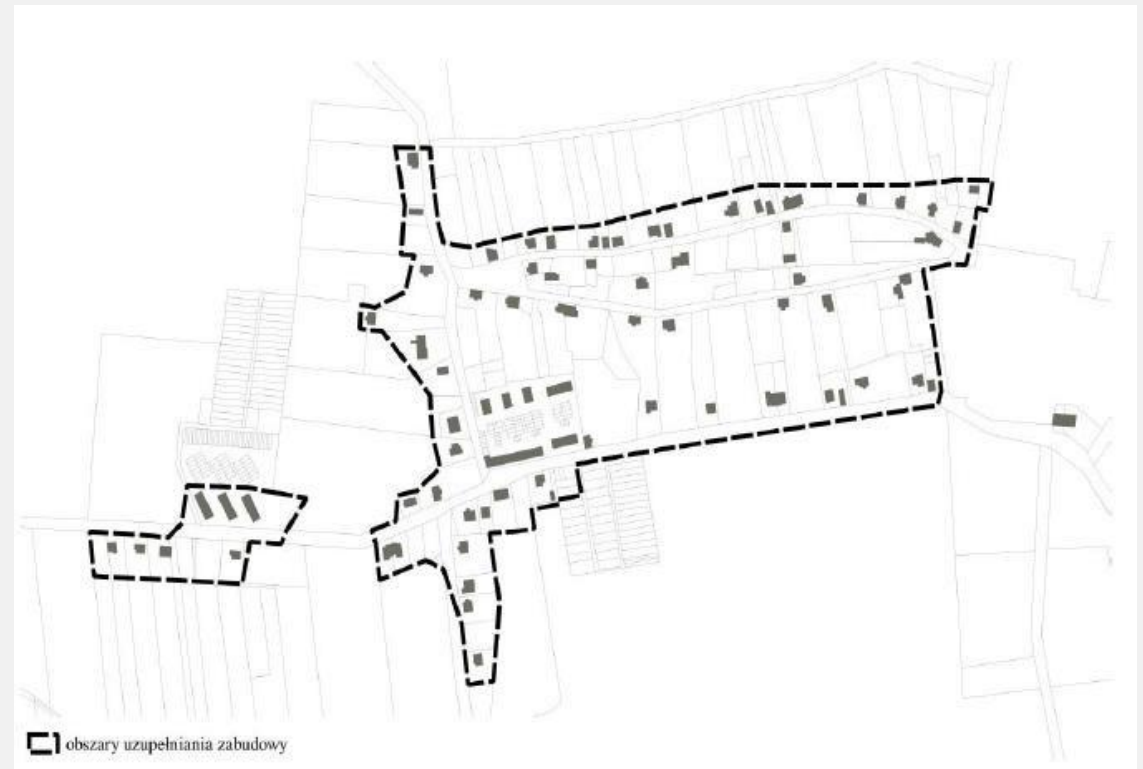
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar „rdzenia” można dowolnie ograniczać. Można go także powiększać, ale nie więcej niż o obszar o powierzchni równej 25% powierzchni pasa 40 m, który wycięto w kroku 4 na poprzednim schemacie.

Rozszerzeniem nie mogą zostać objęte grunty klas I-III położone dalej niż 50 m od drogi publicznej.



Przykład delimitacji obszaru „rdzenia”



Przykład docelowej delimitacji obszaru uzupełniania zabudowy

PREZENTACJA PLANU OGÓLNEGO

<https://gminadabie.nextgis.com/resource/74/display?panel=identify>

