

Plan ogólny gminy Gródek

Sierpień, 2025

Po co Plan ogólny gminy?

Plan stanowi podstawę do:

- Opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w tym decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Co to jest plan ogólny?

Plan ogólny gminy to dokument strategiczny, który określa podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego danej gminy. Zastępuje on dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny stanowi prawo miejscowe.

W planie ogólnym (art. 13 a ust. 4 ustawy):

- 1) określa się:
 - a) strefy planistyczne,
 - b) gminne standardy urbanistyczne;
- 2) można określić:
 - a) obszary uzupełnienia zabudowy,
 - b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w (art. 13 ust 5. ustawy):

- 1) ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób...;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 59 ustawy

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, ..., wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Do jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, nie wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy.

Przepisów w zakresie zgodności z planem ogólnym nie stosuje się do:

- inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc.
- zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
- linii kolejowych, dróg i lotnisk; obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej; instalacji odnawialnego źródła energii; urządzeń wodnych; stacji paliw; ogólnodostępnych stacji ładowania; obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego; zalesienia terenu; obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej; pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

Procedura sporządzenia planu ogólnego

1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego (Uchwała Nr III/25/24 z dnia 28 czerwca 2024 r.
2. Zawiadomienie instytucji 09.2024-10.2025
3. Zbieranie wniosków- do 31.10.2024
- 4. Opracowanie projektu planu – w trakcie**
5. *Konsultacje społeczne -Projekt planu ogólnego jest poddawany konsultacjom społecznym, obejmującym wyłożenie projektu i zbieranie uwag od mieszkańców.*
6. *Opinie i uzgodnienia -Projekt planu jest opiniowany przez organy administracji publicznej i uzgadniany z właściwymi instytucjami.*
7. *Rozpatrzenie uwag - Uwagi zgłoszone w trakcie konsultacji społecznych i procesu opiniowania są analizowane i rozpatrywane.*
8. *Uchwalenie planu -Ostateczny projekt planu ogólnego jest przekazywany radzie gminy do uchwalenia.*
9. *Wejście w życie planu -Uchwalony plan ogólny, po ewentualnej ocenie wojewody, staje się aktem prawa miejscowego.*

Strefy planistyczne

1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.
2. W wyniku podziału, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:
 - 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.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

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 infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, 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 infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, 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 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 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 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 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 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 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 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 ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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 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 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 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	—

Co są obszary uzupełnienia zabudowy?

Obszary uzupełnienia zabudowy wskazują teren na którym będzie można wydać decyzję o warunkach zabudowy (z wymienionym wyjątkami, gdzie decyzję można wydac bez wskazania w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
c) budynki biurowe o symbolu 105,
d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

3. Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

4. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.