

Plan ogólnym, czym jest?

Plan ogólny to **nowe narzędzie planistyczne, mające zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**.

Wszystkie gminy w Polsce muszą wdrożyć ten dokument do końca 2025 roku, tj. do czasu wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Istotną różnicą pomiędzy studium a planem ogólnym, jest ranga nowego dokumentu; o ile studium miało charakter kierunkowy, to **plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego**. Oznacza to, że sporządzane plany miejscowe, a także decyzje ustalające warunki zabudowy, będą musiały być zgodne z zapisami planu ogólnego.

Jak będzie wyglądał plan ogólny?

W planie ogólnym zostaną wyznaczone **strefy planistyczne**, dla których określone będą **podstawowe parametry urbanistyczne** takie jak: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

Charakterystyka stref planistycznych, możliwych do ustalenia w planie ogólnym:

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód.

2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;

- dodatkowy profil funkcjonalny - teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

4. Strefa usługowa SU:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego SH:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

6. Strefa gospodarcza SP:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

7. Strefa produkcji rolniczej SR:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - 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.

8. Strefa infrastrukturalna SI:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

9. Strefa zieleni i rekreacji SN:

- podstawowy profil funkcjonalny - tereny zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - 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.

10. Strefa cmentarzy SC:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

11. Strefa górnictwa SG:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - 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. Strefa otwarta SO:

- podstawowy profil funkcjonalny - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

13. Strefa komunikacyjna SK:

- podstawowy profil funkcjonalny - 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;
- dodatkowy profil funkcjonalny - teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Ponadto, w planie ogólnym będzie można ustalić m.in. **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli tereny, na których będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy.