

PLAN OGÓLNY

INFORMATOR



GMINA DOBRE



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

- 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

Plan ogólny będzie stanowił podstawę do:

- ✚ uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ✚ zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ✚ wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Każdy z ww. dokumentów będzie musiał być zgodny z ustaleniami planu ogólnego!



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

ZAKRES I FORMA PLANU OGÓLNEGO:

Elementy planu ogólnego to:

- 1. PODZIAŁ MIASTA NA STREFY PLANISTYCZNE (ELEMENT OBOWIĄZKOWY),**
- 2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE (ELEMENT OBOWIĄZKOWY),**
- 3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (ELEMENT FAKULTATYWNY),**
- 4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (ELEMENT FAKULTATYWNY).**

Warto pamiętać, że sam plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy, tzn. tekstu i map. Będzie to zbiór danych przestrzennych do wyświetlania w formie elektronicznej.

Do planu ogólnego będzie sporządzone uzasadnienie. Będzie się ono składać zarówno z części tekstowej (zawierającej m.in. opis przyczyn wyznaczenia poszczególnych elementów planu ogólnego oraz opis uwzględnionych przy jego sporządzeniu uwarunkowań) jak i z części graficznej (ilustrującej ustalenia planu ogólnego oraz uwzględnione uwarunkowania).



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

CZYM SĄ STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielona będzie cała gmina. Dla każdej strefy planistycznej będzie określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W PLANIE OGÓLNYM BĘDZIE MOŻNA WSKAZAĆ TYLKO STREFY WYMIENIONE NA TEJ LIŚCIE.



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

USTAWA DOPUSZCZA 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



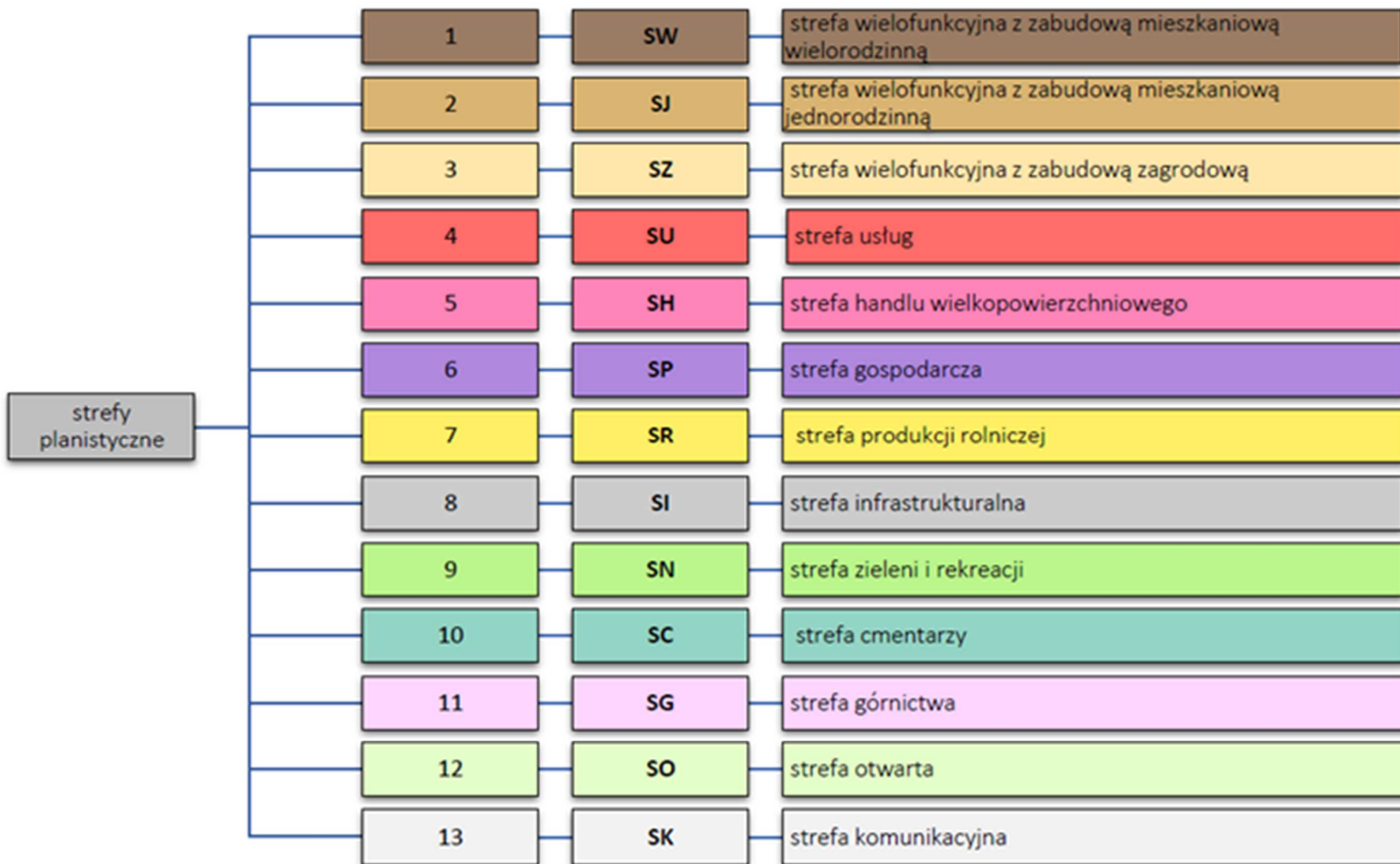
+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobre



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	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 JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	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	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	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	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	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	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	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	teren usług kultury religijnej, 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	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	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	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	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: gminny katalog stref planistycznych (element obowiązkowy) oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (element fakultatywny).

Gminny katalog stref planistycznych zawierać będzie ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania.

W zależności od typu strefy będą do niej mogły być przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobre

Jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to w planie miejscowym będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową tylko te działki ewidencyjne, które będą spełniały ustalone standardy dostępności. Standardy dostępności będą dotyczyły również decyzji o warunkach zabudowy dla budynków, w ramach których ma być realizowana funkcja mieszkaniowa.



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobre

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA:

1. Co z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy?

Wydane decyzje o warunkach zabudowy pozostaną bezterminowo w mocy.

2. Co z decyzjami o warunkach zabudowy, które są aktualnie procedowane?

Decyzje, których prowadzenie rozpoczęto przed 24 września 2023 roku, będą kontynuowane na podstawie przepisów sprzed zmiany ustawy w 2023.

W postępowaniach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, które rozpoczęto po 24 września 2023, do dnia wejścia w życie planu ogólnego (ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025) nie musi być spełniony warunek dotyczący położenia terenu objętego planowaną inwestycją na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy, które staną się prawomocne po 1 stycznia 2026, będą ważne przez 5 lat od uprawomocnienia —bez względu na moment, kiedy rozpoczęto ich procedowanie.



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

3. Co z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego?

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje unieważnienia obowiązujących planów. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy do czasu ich ewentualnej, wynikającej z potrzeb, zmiany.

Plan ogólny będzie pierwszym aktem prawnym uchwalonym wyłącznie w formie elektronicznej.

Nie będzie drukowanych map i projektu udostępnionego w formie dokumentu tekstowego.

Będą za to dane przestrzenne osadzone na mapie, dostępne wyłącznie w wersji cyfrowej.

Po kliknięciu w oznaczenie strefy, uzyskasz szczegółowe informacje.

ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobrze

+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01

urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl

ZAINTERESOWANI MOGĄ SKŁADAĆ WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DOBRE ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W TERMINIE DO DNIA 19.03.2025 R.

Wzór formularza, na którym składa się wniosek do planu, został ustalony rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509) i jest dostępny na stronie internetowej:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego> oraz w Urzędzie Miasta i Gminy Dobre.

Wnioski można składać w postaci papierowej na adres Urzędu Miasta i Gminy Dobre, ul. T. Kościuszki 1, 05-307 Dobre oraz w postaci elektronicznej, na adres email: urząd@gminadobre.pl lub przez platformę ePUAP: /Gmina_Dobre/skrytka lub e-Doręczenia: AE:PL-92285-98774-CSGJF-29.



+48 25 757 11 90
+48 25 757 15 01



urząd@gminadobre.pl
www.gminadobre.pl



ul. Tadeusza Kościuszki 1
05-307 Dobre