

## PLAN OGÓLNY GMINY TARCZYN INFORMATOR



24 września 2023 r. weszła w życie reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jednym z jej elementów było wprowadzenie nowego obowiązku dla wszystkich gmin w Polsce jakim jest sporządzenie planu ogólnego.



tel. +48 22 715 79 00  
fax: +48 22 727 81 91



Urząd Miejski w Tarczynie  
ul. J. Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn



tarczyn@tarczyn.pl  
www.tarczyn.pl



## CO TO JEST PLAN OGÓLNY?

- Plan ogólny jest to dokumentem planistycznym obowiązkowo sporządzanym dla całej gminy, stanowiący akt prawa miejscowego;
- Zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Jego ustalenia będą wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy;
- Plan ogólny nie będzie bezpośrednio wpływał na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę;
- Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych;
- Plan ogólny powinien zostać sporządzony do 30 czerwca 2026 r.; Studium nie będzie obowiązywało po ww. dacie.

## CO UWZGLĘDNIĄ?

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.



## PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2024 r. poz. 1130 ze. zm.);
- Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023r. 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 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).

## KTO SPORZĄDZA?

- Burmistrz Tarczyna







## Strefy planistyczne:

- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- usługowa
- handlu wielkopowierzchniowego
- gospodarcza
- produkcji rolniczej
- infrastruktury
- zieleni i rekreacji
- cmentarzy
- górnictwa
- otwarta
- komunikacji



## Gminne standardy urbanistyczne:

- gminny katalog stref planistycznych
  - ☐ profil funkcjonalny stref planistycznych
  - ☐ maksymalna wysokość zabudowy
  - ☐ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
  - ☐ maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
  - ☐ maksymalny udział powierzchni zabudowy
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – zasady zapewnienia dostępności:
  - ☐ szkoły podstawowej
  - ☐ obszarów zieleni publicznej
  - ☐ w zależności od potrzeb: inne określone w ustawie



## Obszary uzupełnienia zabudowy:

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Jeśli nie wyznaczono, nie ma możliwości wydawania dec. WZ
- Wyznacza się go „automatycznie” w oparciu o algorytm matematyczny – opisany w osobnym rozporządzeniu z możliwością dokonania niewielkich korekt w zależności od uwarunkowań



## Obszary zabudowy śródmiejskiej

- Wyznaczenie jest fakultatywne
- Zdefiniowane w ustawie - należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej



## **STREFY PLANISTYCZNE – obligatoryjne ustalenia planu**

- obszar gminy zostanie podzielony na strefy planistyczne  
(lista stref planistycznych została określona w przepisach prawa, zawiera katalog 13 rodzajów stref),
- w każdej ze stref będzie obowiązywał podstawowy profil funkcjonalny,
- dla każdej ze stref można określić dodatkowy profil funkcjonalny (oznacza to, że można dopuścić dodatkowe funkcje w granicach danej strefy).





| 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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                  | 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                                                  | 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 | 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                                                                                               | 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                                                          | 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                                                                              | 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 | 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                                                                       | 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                                                                                                                                                                                                         | 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                                                                                                                                                                                                                     | 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                                                                                                                                                               | 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 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                                              | -  |



## Gminne standardy urbanistyczne

to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania.  
Dodatkowo mogą to być też standardy dostępności np. do szkół,  
ośrodków zdrowia.

**powierzchnia biologicznie czynna** - teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

**powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym;

**nadziemna intensywność zabudowy** - stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej;

**maksymalna wysokość zabudowy** – różnica pomiędzy wysokością:

- a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.



## Procedura sporządzania planu ogólnego



Zachęcamy do zapoznania się z materiałami na temat reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce udostępnionymi przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/baza-wiedzy-o-reformie-systemu-planowania-przestrzennego>



tel. +48 22 715 79 00  
fax: +48 22 727 81 91



Urząd Miejski w Tarczynie  
ul. J. Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn



tarczyn@tarczyn.pl  
www.tarczyn.pl

