

PLAN OGÓLNY GMINY NADARZYN 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.



CO TO JEST PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny jest to dokument planistyczny obowiązkowo sporządzany dla całej gminy, stanowiący akt prawa miejscowego. Zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które obowiązuje na terenie gminy Nadarzyn od 2014 r. 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.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. 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)
- 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?

- Wójt Gminy Nadarzyn

TERMIN SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO?

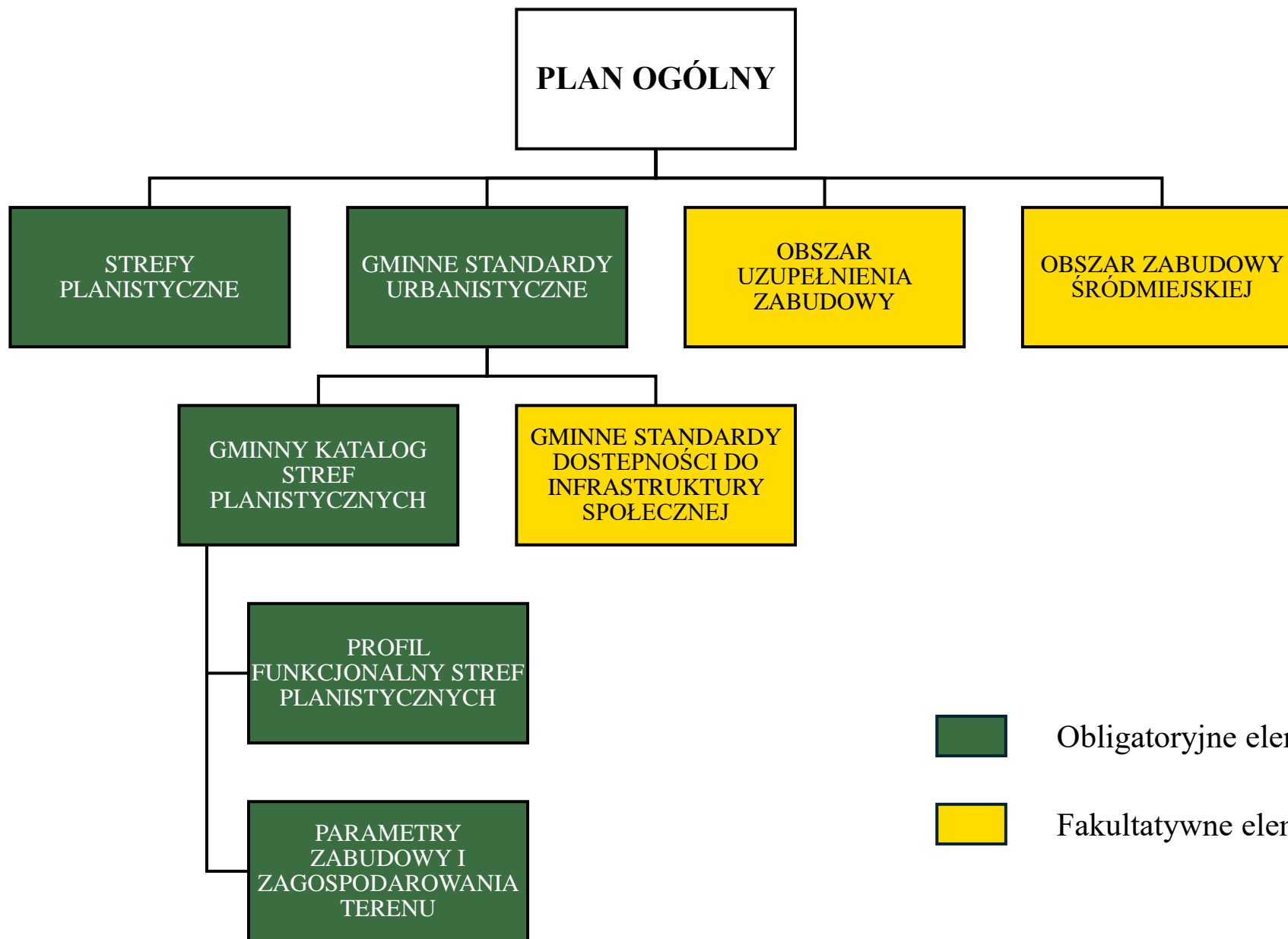
- 31 grudnia 2025 r.

JAKĄ FORMĘ BĘDZIE MIAŁ PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny będzie składał się z dwóch części:

- **części normatywnej** – uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (załącznik będzie zawierał dane przestrzenne). Ta część będzie stanowiła prawo miejscowe, będzie podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych oraz przy sporządzaniu planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.
- **części informacyjnej** – uzasadnienie planu ogólnego w formie tekstowej i graficznej. Uzasadnienie będzie zawierało klasyczny rysunek planu prezentujący ustalenia zawarte w danych przestrzennych na mapie zawierającej m.in. granice działek ewidencyjnych. Uzasadnienie nie będzie posiadało mocy prawnej oraz nie będzie przedmiotem uzgodnień, ale pozwoli zapoznać się z ustaleniami planu ogólnego w przystępnej formie.

ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO



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),
- strefy planistyczne zostaną wyznaczone w sposób rozłączny (każda działka ewidencyjna będzie mogła wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy),
- 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).

Na kolejnych stronach zamieszczono charakterystykę stref planistycznych.

Charakterystyka stref planistycznych

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY	PROFIL FUNKCJONALNY		MINIMALNY UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		PODSTAWOWY	DODATKOWY	
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	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	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
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
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury techniczne	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
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
SP	strefa gospodarcza	Teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
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

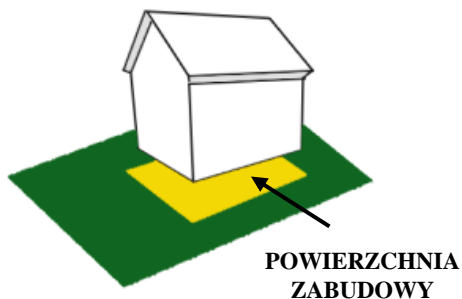
Charakterystyka stref planistycznych

SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
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
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
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	-
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	-
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	-

PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWA – obligatoryjne ustalenia planu

MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY

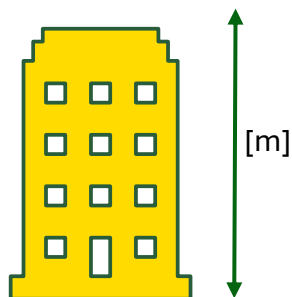
Udział powierzchni zabudowy to stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.



MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Wysokość zabudowy to różnica pomiędzy wysokością:

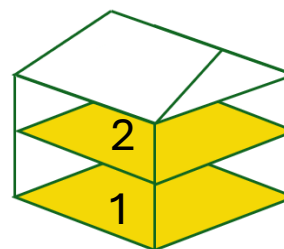
- najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego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



MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

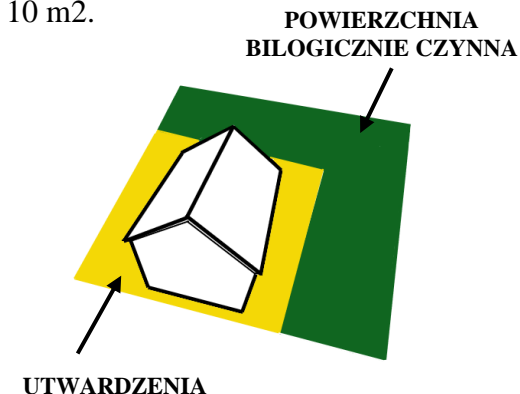
Nadziemna intensywności zabudowy to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

$$\frac{\text{pow.1} + \text{pow. 2}}{\text{pow. działki}}$$



MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

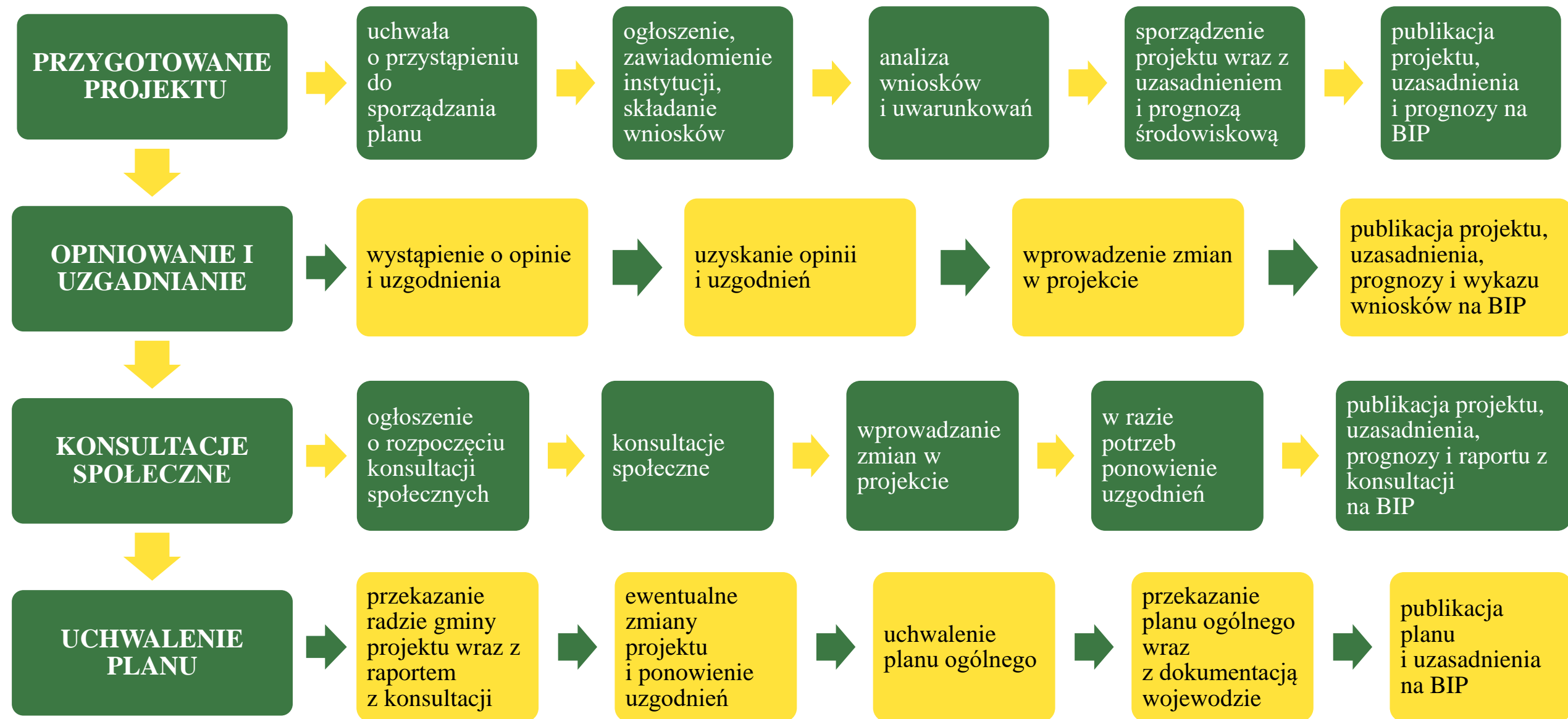
Udział powierzchni biologicznie czynnej to stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Powierzchnia biologicznie czynna to teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².



CZEGO NIE BĘDZIE USTALAŁ PLAN OGÓLNY?

- linii zabudowy oraz zasad sytuowania budynków na działce budowlanej,
- przebiegu dróg publicznych niższych klas oraz dróg stanowiących dojazdy do działek budowlanych,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
- zagadnień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
- zasad wynikających z przepisów odrębnych.

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-technologie/baza-wiedzy-dotyczaca-reformy-systemu-planowania-przestrzennego>