



NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM

PLAN OGÓLNY GMINY

Co to dla Ciebie oznacza?

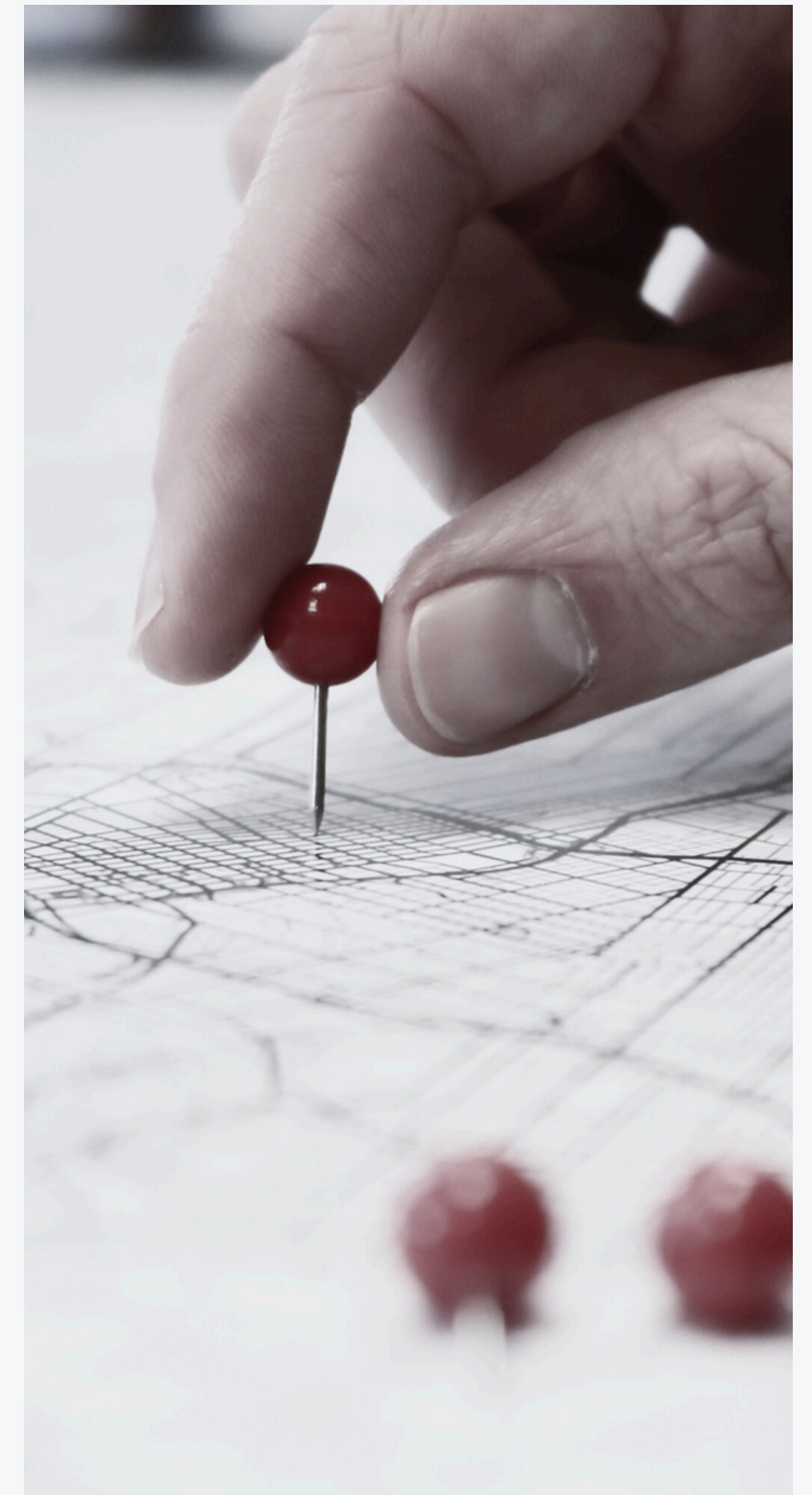
CZYM JEST PLAN OGÓLNY GMINY?

Plan ogólny to nowy rodzaj dokumentu planistycznego. Będzie on określał podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego całej gminy.

Nie będzie miał on tradycyjnej formy, tj. tekstu i map, lecz stanie się zbiorem danych przestrzennych, wyświetlanych w formie interaktywnej mapy.

Plan ogólny określa:

- **Strefy planistyczne** – tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielona będzie cała gmina. Dla każdej strefy planistycznej zostanie określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów.
- **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).



CZYM JEST PLAN OGÓLNY GMINY?

KLUCZOWE INFORMACJE

- Zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego od 2026 r.
- Uchwalany dla obszaru całej gminy.
- Może określać także obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z Planem ogólnym gminy.
- Plan ogólny powinien być spójny ze strategią rozwoju gminy, uwzględniając cele i kierunki rozwoju przestrzennego.
- Struktura Planu ogólnego gminy będzie uproszczona w porównaniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



DO 31 GRUDNIA 2025 r.

OD 1 STYCZNIA 2026 r.

Studium uwarunkowań
i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego



Miejscowe plany



Plan ogólny gminy



Miejscowe plany



Decyzje WZ

PLAN OGÓLNY GMINY

**DLACZEGO PLAN
OGÓLNY JEST
WAŻNY DLA CIEBIE?**

- **Lepszy rozwój:**
Planowanie przyszłości Twojej gminy.
- **Sprawiedliwe zasady:**
Jasne zasady dla wszystkich.
- **Łatwy dostęp do informacji:**
Plany Ogólne Gmin będą dostępne w Internecie i każdy będzie miał możliwość sprawdzenia informacji o swojej nieruchomości.
- **Ochrona zieleni:**
Więcej parków i terenów zielonych.

WAŻNE!

Plan ogólny gminy to kluczowy dokument, z którym powinien zapoznać się każdy mieszkaniec.

JEŻELI PLAN OGÓLNY NIE ZOSTANIE UCHWALONY:

- Na działce nie będzie można realizować zabudowy (w przypadku braku MPZP).
- Formalnie przygotowanie planu ogólnego nie jest obowiązkowe, ale jego brak po 31 grudnia 2025 roku rodzić będzie poważne konsekwencje w postaci paraliżu planistycznego gminy. Nie będzie można uchwalać nowych planów miejscowych, ani wydawać nowych warunków zabudowy – zatem realnie gmina będzie pozbawiona możliwości kształtowania polityki przestrzennej i rozwoju.
- Gmina nie będzie miała podstaw prawnych do wydawania warunków zabudowy. A WZ, które zostaną wydane na nowych zasadach, będą ważne tylko przez pięć lat. To istotna różnica, ponieważ wydawane obecnie warunki zabudowy są bezterminowe.



JAK CZYTAĆ PLAN OGÓLNY GMINY?

STREFY PLANISTYCZNE

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



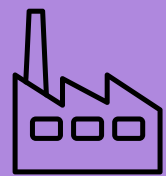
SU – strefa usługowa



SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego



SP – strefa gospodarcza



SR – strefa produkcji rolniczej



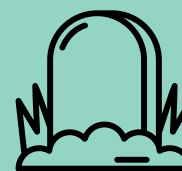
SI – strefa infrastrukturalna



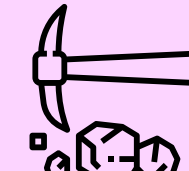
SN – strefa zieleni i rekreacji



SC – strefa cmentarzy



SG – strefa górnictwa



SO – strefa otwarta



SK – strefa komunikacyjna

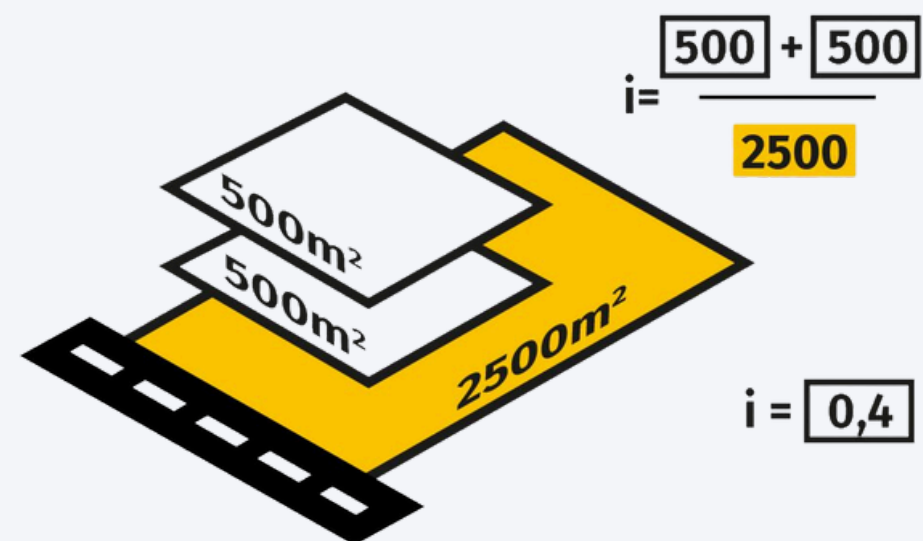


- 13 stref – katalog zamknięty,
- przypisane przeznaczenia do każdej ze stref,
- obligatoryjne profile podstawowe,
- fakultatywne profile dodatkowe,
- przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym jako równorzędne,
- określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- tereny w każdej strefie planistycznej: zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, lasu, wód, komunikacji, infrastruktury technicznej do 5000 m².

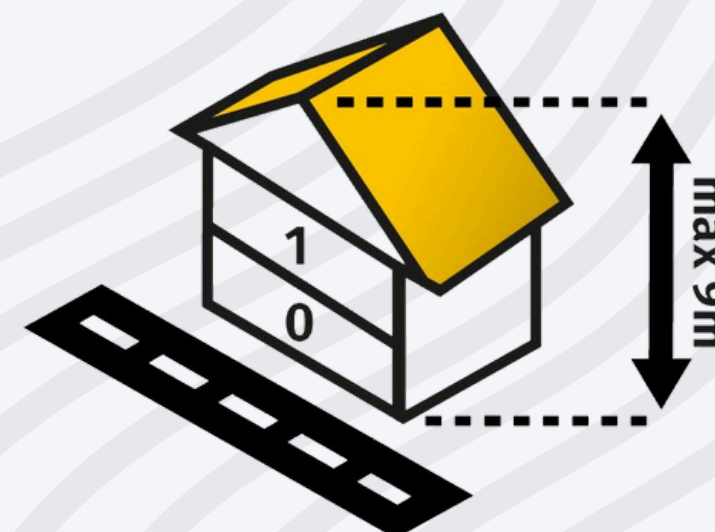
CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Mini. udział pow. biol. 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 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
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 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	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	-

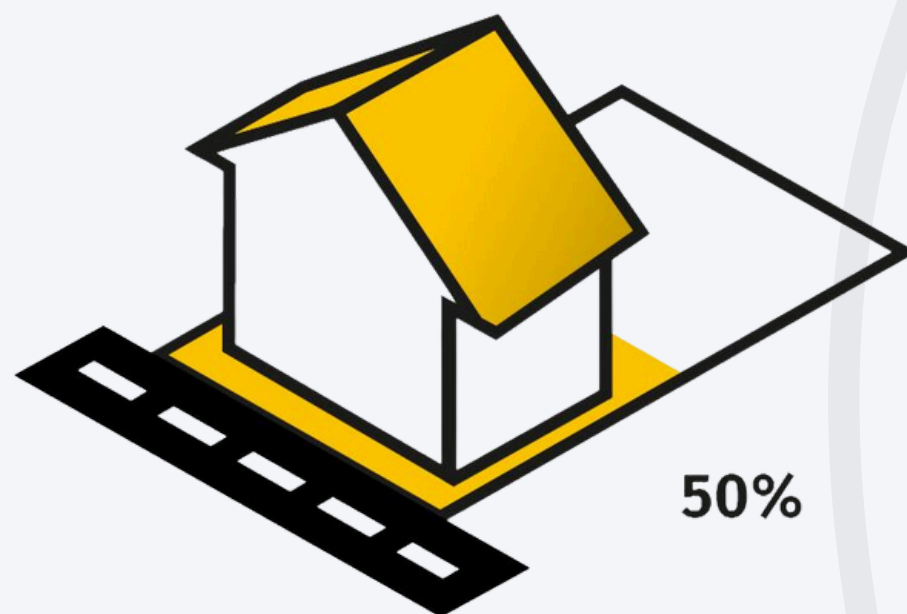
GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE



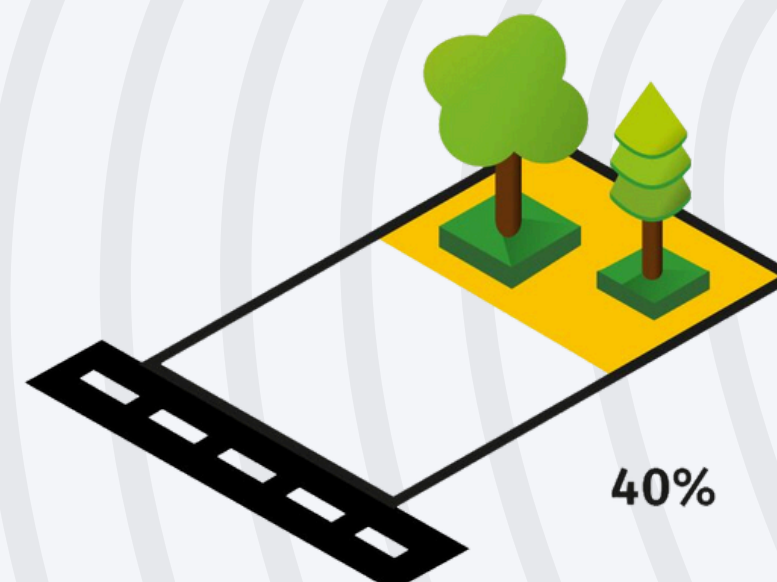
maksymalna intensywność zabudowy



maksymalna wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej

DODATKOWE ELEMENTY, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY

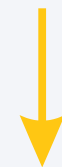
GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI SPOŁECZNEJ

Zasady zapewnienia dostępu do:

- szkoły podstawowej,
- obszarów zieleni publicznej,
- innych obiektów infrastruktury społecznej (np. przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki itp.).

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem,
- ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.



Sprawdź poglądowo wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy

[Geoportal Na Mapie](#)

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej,
- ustalając minimalny udział PBC w planie miejscowym i decyzji o WZ można go określić na poziomie nie mniejszym niż $\frac{2}{3}$ wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym.

JAK ZŁOŻYĆ WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO?

Wniosek do planu ogólnego należy sporządzić na urzędowym formularzu. Najlepiej pobrać go ze strony gminy, która proceduje interesujący Was plan ogólny.

Jakie informacje powinien zawierać wniosek i w jaki sposób go przekazać dowiesz się szczegółowo w poniższym linku:

[WZÓR FORMULARZA](#)

ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

1. PROJEKTOWANIE



2. OPINIOWANIE



3. UZGADNIANIE



4. WYKAZ WNIOSKÓW



5. KONSULTACJE SPOŁECZNE



6. RAPORT Z KONSULTACJI
SPOŁECZNYCH



7. UCHWALENIE
PLANU OGÓLNEGO



JAK WYSZUKAĆ SWOJĄ DZIAŁKĘ?

3 SZYBKIE SPRAWDZONE METODY

WYSZUKAJ ADRES

WYSZUKAJ DZIAŁKĘ

WSKAŹ NA MAPIE



Wyszukaj i pobierz Raport o Terenie OnGeo.pl - diagnoza działki

Wyszukaj adres



szukaj

lub

Wyszukaj działkę



szukaj

lub

wskaż na mapie

PLAN OGÓLNY

PRZYDATNE LINKI

[Serwis Rzeczypospolitej Polskiej](#)

[Raport o Terenie OnGeo.pl](#)

[Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii](#)

[Więcej o Planie ogólnym gminy](#)

WIĘCEJ TREŚCI DOSTĘPNE NA:



[Na Mapie - Geoportalu Krajowego](#)



[LinkedIn](#)



[Instagram](#)



[Strona Główna](#)



[Youtube](#)



[Facebook](#)



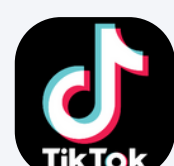
[Blog OnGeo.pl](#)



[X](#)



[Szkolenia GIS OnGeo.pl](#)



[TikTok](#)