



Plan ogólny Gminy Obryte – Informator

Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny jest nowym aktem planowania przestrzennego, który wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca nałożył obowiązek jego uchwalenia dla wszystkich gmin w Polsce w celu zrównoważenia ich rozwoju oraz zapobiegania chaosowi w rozwoju zabudowy. Plan ogólny ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia będą wiążące dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wejście w życie planu ogólnego będzie się wiązało z utratą ważności obowiązującego w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje wygaśnięcia wydanych do tej pory decyzji o warunkach zabudowy ani utraty mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną ważne bezterminowo i będą stanowiły podstawę do uzyskania pozwoleń na budowę. Decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 01.01.2026 r. lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16.10.2025 r., pozostaną ważne bezterminowo i będą stanowiły podstawę do uzyskania pozwoleń na budowę. Decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne po dniu 01.01.2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych po dniu 16.10.2025 r., będą objęte 5-letnim terminem ważności.

Plan ogólny Gminy Obryte

Procedura sporządzenia planu ogólnego Gminy Obryte została rozpoczęta na podstawie Uchwały Nr III/23/2024 Rady Gminy Obryte z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Obryte.

Zgodnie z Obwieszczeniem Wójta Gminy Obryte z dnia 7 stycznia 2025 r. wnioski do projektu planu ogólnego można było składać w terminie do 07.02.2025 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 326 wniosków.

Plan ogólny, w przeciwieństwie do dotychczas sporządzanych aktów planowania przestrzennego, sporządza się wyłącznie w formie danych przestrzennych, które stanowią dokument cyfrowy – plik w formacie GML. Plik GML stanowi załącznik do uchwały przyjmującej

plan ogólny. Do uchwały przyjmującej plan ogólny sporządza się uzasadnienie, które składa się z części tekstowej i graficznej.

W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzna uzasadnienia stanowi prezentację graficzną danych przestrzennych oraz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Jak zapoznać się z projektem planu ogólnego

Ministerstwo Rozwoju i Technologii udostępnia broszurę informującą w jaki sposób sprawdzić ustalenia planu ogólnego - <https://www.gov.pl/attachment/c3669c15-f63a-4030-9cc7-f4f6226d0f10>

Z projektem planu ogólnego Gminy Obryte można się zapoznać:

1. W siedzibie Urzędu Gminy w Obrytem,
2. Na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem <https://obryte.biuletyn.net/> (zakładka: Zagospodarowanie przestrzenne > Plan ogólny > Konsultacje społeczne). W tym miejscu znajduje się: projekt uchwały przyjmującej plan ogólny, dane przestrzenne, uzasadnienie (część tekstowa i graficzna), prognoza oddziaływania na środowisko.
3. Za pomocą dedykowanej przeglądarki danych planistycznych - https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/, która umożliwia weryfikację oraz sprawdzenie zawartości danych przestrzennych (m.in. wprowadzonych wartości atrybutów w podziale na obiekty przestrzenne), w tym podglądu lokalizacji tych obiektów na wybranym podkładzie mapowym.
4. Innego rodzaju rozwiązaniem, dla użytkowników zaznajomionych z Systemami Informacji Przestrzennej, może być wykorzystanie oprogramowania geoinformacyjnego, np. oprogramowania QGIS lub narzędzi komercyjnych. W przypadku darmowego oprogramowania QGIS dedykowana do tego celu jest Wtyczka APP2 - <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/wtyczka-app>

Plan ogólny – zawartość danych przestrzennych

Dane przestrzenne stanowiące treść planu ogólnego Gminy Obryte składają się z następujących elementów:

- granica obszaru objętego POG (obiekt przestrzenny „AktPlanowaniaPrzestrzennego”)
- wyznaczone w sposób rozłączny strefy planistyczne (obiekt przestrzenny „StrefaPlanistyczna”)
- obszar uzupełnienia zabudowy (obiekt przestrzenny „ObszarUzupelnieniaZabudowy”)
- dokumenty formalne (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia POG, uchwała o uchwaleniu POG lub jego zmiany - obiekt „DokumentFormalny”)

W planie ogólnym Gminy Obryte nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Strefy planistyczne

Strefy planistyczne to obszary, na które został podzielony cały obszar objęty Planem ogólnym.

Dla każdej strefy planistycznej określono profil funkcjonalny (podstawowy, fakultatywnie został określony profil funkcjonalny dodatkowy), czyli ogólny katalog dopuszczalnych funkcji terenów. Funkcje określone w profilu podstawowym i dodatkowym traktowane są równorzędnie. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany teren może znaleźć się w zasięgu jedynie jednej strefy funkcjonalnej, bez możliwości równoczesnego dopuszczenia np.:

- zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i innej zabudowy związanej z funkcją rolniczą,
- zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjnej.

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
		podstawowy	dodatkowy	
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
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	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
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
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
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
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
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

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
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
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
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	-
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	-
SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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	-

Źródło: Załącznik Nr 1 – Charakterystyka stref planistycznych – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Dla stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wartości tych parametrów nie będą mogły zostać przekroczone w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.

Jedynie w obrębie trzech stref planistycznych będzie możliwa realizacja funkcji mieszkaniowej:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Projektant planu nie ma pełnej swobody w wyznaczaniu zasięgu stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ). Zasady ich wyznaczania reguluje art. 13d ustawy o planowaniu u zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach

miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary istniejącej zabudowy.

W przypadku stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) ustawodawca nałożył obowiązek ich **bilansowania**, czyli porównania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (określonego dla każdej gminy na podstawie prognoz demograficznych GUS) oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, które zostały wyznaczone w ramach tych stref. Dopiero w sytuacji gdy suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych SW, SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy, nie przekroczy wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie można wyznaczyć na pozostałych obszarach gminy „nowe” strefy SW, SJ, SZ. Powierzchnia możliwa do wskazania w ramach dodatkowych stref SW, SJ, SZ w dalszym ciągu podlega bilansowaniu – zsumowana chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie nie może przekroczyć wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W Gminie Obryte suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w strefach SJ, SW, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy przekracza wartość 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co uniemożliwia wyznaczenie dodatkowych stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Strefy planistyczne inne niż SW, SJ, SZ nie podlegają bilansowaniu.



Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Jest to obszar, na którym będzie można wydawać nowe decyzje o warunkach zabudowy. Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest ściśle określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii i bazuje na analizie określonych typów funkcjonalnych istniejącej zabudowy. Wyznaczony w sposób określony w rozporządzeniu OUZ może podlegać korekcie, która uwzględnia lokalne uwarunkowania i prowadzoną dotychczas politykę przestrzenną gminy.

Do wyznaczania pierwotnego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się wyłącznie dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz z bazy danych obiektów topograficznych. W analizach związanych z wyznaczaniem OUZ nie uwzględnia się:

- budynków istniejących w terenie i nie wykazanych w bazie ewidencji gruntów i budynków oraz w bazie obiektów topograficznych,
- budynków transportu i łączności (garaże),
- zbiorników, silosów i budynków magazynowych,

- budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa.

Podstawą do wyznaczenia pierwotnego zasięgu OUZ jest występowanie w terenie zgrupowania co najmniej 5 budynków o określonej funkcji, między którymi odległość jest mniejsza niż 100m.

Pierwotnie wyznaczony zasięg OUZ może podlegać korekcie – pomniejszeniu lub powiększeniu (o powierzchnię nieprzekraczającą tej obliczonej na podstawie wzoru określonego w rozporządzeniu).

W gminie Obryte ograniczono pierwotnie wyznaczony OUZ ze względu m.in. na:

- dostosowanie geometrii do granic działek ewidencyjnych,
- zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak zasadności wyznaczenia OUZ na obszarach związanych z przebiegiem istniejących dróg;
- brak zasadności wyznaczenia OUZ w zasięgu stref otwartych;
- uzgodnienia i opinie z właściwymi organami określonymi w art. 13i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozszerzając zasięg pierwotnie wyznaczonego OUZ objęto nim tereny, które są odpowiednie do rozwoju nowej zabudowy: pozwalają wykorzystać luki w istniejącej zabudowie, posiadają dostęp do układu komunikacyjnego, posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Towarzyszy im istniejąca zabudowa co stwarza dogodne warunki dla uzupełnienia istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego lub zintensyfikowania istniejącego zainwestowania.

Przepisy nie pozwalają na powiększenie OUZ poprzez wyznaczenie zupełnie nowego obszaru, oderwanego od tzw. pierwotnie wyznaczonego rdzenia OUZ.

Ustawodawca przewidział **możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach znajdujących się poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy**. Do tego rodzaju sytuacji należą:

- nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków,
- odbudowa obiektu budowlanego,
- budowa takich obiektów jak: małe instalacje OZE (z wyłączeniem wiatraków, o mocy uzależnionej od klasy użytków rolnych), stacje paliw, stacje ładowania, obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego, obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomości, na których występują grunty rolne klas I – III, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w sytuacji, gdy znalazły się w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy zostaną zwolnione z uzyskania tzw. zgody rolnej, czyli zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zwolnienie z konieczności uzyskania zgody rolnej pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy na gruntach klas I-III, nie jest tożsame z uzyskaniem zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, o które w dalszym ciągu należało będzie wystąpić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zwiększanie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach rolnych klas I – III podlega ustawowym ograniczeniom – może dotyczyć wyłącznie terenów położonych w odległości

mniejszej niż 50m od istniejących budynków oraz w odległości mniejszej niż 50m od drogi publicznej.

Partycypacja społeczna w procesie sporządzenia planu ogólnego

Partycypacja społeczna umożliwia aktywny udział mieszkańców i interesariuszy w tworzeniu aktów planowania przestrzennego. W praktyce polega na umożliwieniu interesariuszom wypowiedania się, składaniu wniosków, uczestnictwie w konsultacjach społecznych, składaniu uwag. Gmina w wyniku partycypacji społecznej prowadzi działania edukacyjne i informacyjne, zapoznaje się z potrzebami, pomysłami i stanowiskami społecznymi.

W partycypacji społecznej może uczestniczyć każdy, także osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, osoby nie będące mieszkańcami gminy oraz osoby nie będące właścicielami nieruchomości w danej gminie.

Składanie wniosków do projektu planu ogólnego

Procedura sporządzenia planu ogólnego w Gminie Obryte została rozpoczęta na podstawie Uchwały Nr III/23/2024 Rady Gminy Obryte z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Obryte. Zgodnie z Obwieszczeniem Wójta Gminy Obryte z dnia 7 stycznia 2025 r. wnioski do projektu planu ogólnego można było składać w terminie do 07.02.2025 r. Wnioski można było składać w formie papierowej lub elektronicznej, wyłącznie za pomocą formularza dostępnego w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Wnioski, które wpłynęły w terminie wynikającym z Obwieszczenia, zgodnie z art. 8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych zostały umieszczone w wykazie wniosków wraz z informacją czy dany wniosek został uwzględniony w projekcie oraz uzasadnieniem w przypadku nieuwzględnienia całości lub części wniosku.

Konsultacje społeczne

Konsultacjom społecznym poddawany jest projekt planu ogólnego, który przeszedł etap opiniowania i uzgodnień z odpowiednimi instytucjami. Projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków jest umieszczony na stronie BIP (zakładka: Zagospodarowanie przestrzenne > Plan ogólny > Konsultacje społeczne). W trakcie trwania konsultacji społecznych istnieje możliwość:

- składania uwag, w formie papierowej lub elektronicznej za pomocą formularza dostępnego w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (zakładka: Zagospodarowanie przestrzenne > Plan ogólny > Wzór formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego);
- uczestniczenia w spotkaniach otwartych, w trakcie których prezentowany będzie projekt planu oraz będzie możliwość swobodnego wypowiedania się i zadawania pytań;
- skorzystania z dyżuru projektanta.

Konsultacje społeczne zakończą się sporządzeniem raportu z konsultacji, który będzie zawierał protokoły z wykonanych czynności oraz wykaz zgłoszonych uwag. Raport wraz z projektem planu, uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko zostanie opublikowany na stronie BIP przed przekazaniem projektu planu Radzie Gminy do uchwalenia.