



 brenna.gmina

 gminabrenna

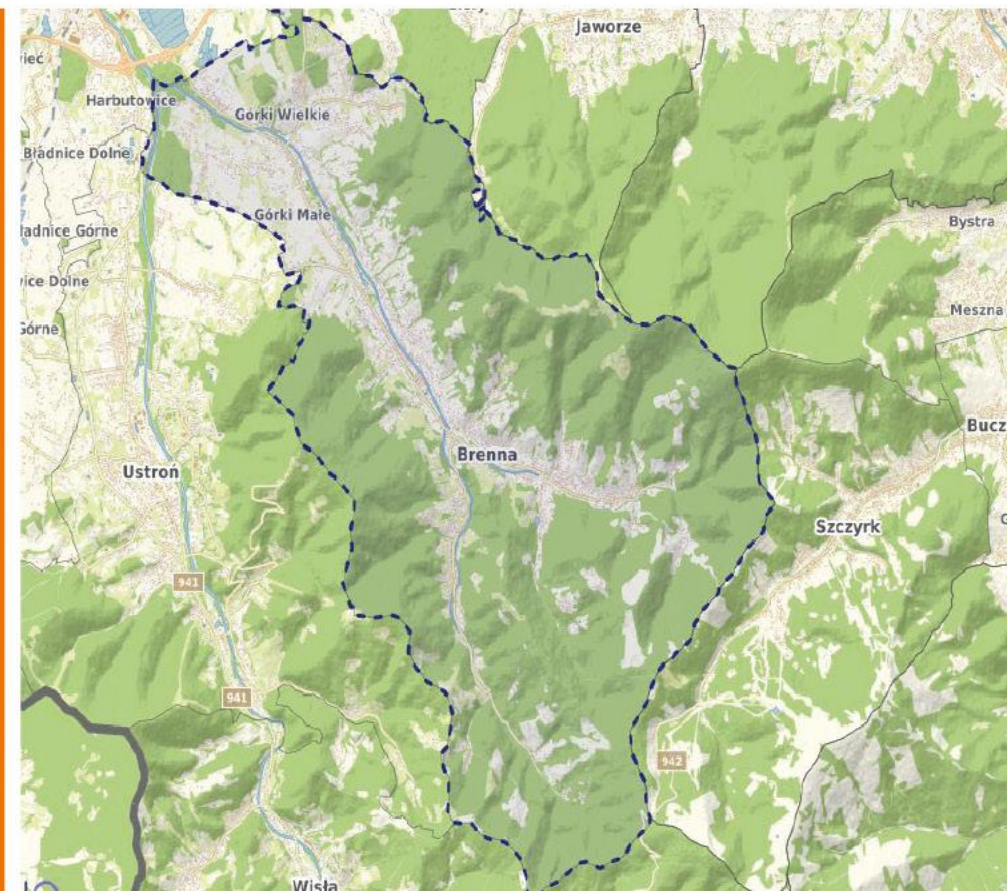


www.brenna.org.pl

Informator dla mieszkańców

PLAN OGÓLNY gminy Brenna

MARZEC 2025



SPIS TREŚCI

- Czym jest plan ogólny?
- Obszar objęty planem.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a plan ogólny.
- Bilanse i ich wpływ na rozwiązania przyjmowane w planie ogólnym.
- Elementy planu ogólnego.
- Strefy planistyczne.
- Gminne standardy urbanistyczne.
- Procedura sporządzania planu ogólnego.



Czym jest plan ogólny

- Wskutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. wprowadzono reformę planowania przestrzennego w Polsce.
- Istotną zmianą wprowadzoną przez reformę planowania przestrzennego jest wprowadzenie nowego dokumentu w randze prawa miejscowego jakim jest PLAN OGÓLNY.
- Plan ogólny będzie stanowił nową formę narzędzia planistycznego, wyznaczającego kierunki rozwoju przestrzennego gminy
- Najważniejszym założeniem reformy planowania przestrzennego było zaproponowanie nowych narzędzi ułatwiających m. in. inwestowanie z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i transparentności oraz ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy na tereny rolnicze.
- Każda gmina została zobligowana do sporządzenia planu ogólnego.



OBSZAR OBJĘTY PLANEM

Plan ogólny sporządzany jest dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.



STUDIUM I PLANY MIEJSCOWE, A PLAN OGÓLNY

Plan ogólny zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Brenna. Nowe przepisy zobligowały gminy do uchwalenia planu ogólnego gminy do 31 grudnia 2025 r. Po tej dacie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego straci ważność.

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ani nie spowoduje także konieczności ich aktualizowania. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy do czasu ich zmian, wynikających z ewentualnych potrzeb. Wszystkie nowe plany będą musiały być zgodne z planem ogólnym.



BILANSE I ICH WPŁYW NA PLAN OGÓLNY GMINY

- W planie ogólnym nie będzie można dodawać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bez uzasadnienia,
- Reforma planowania przestrzennego wprowadziła obowiązek bilansowania wszystkich terenów w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców gminy,
- Przepisy dotyczące planu ogólnego zawierają wzory w oparciu, o które będą sporządzane wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane,
- Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał nie tylko, gdzie będzie można się budować, ale także jaki charakter będzie miała nowa zabudowa (w tym jej funkcja i podstawowe wskaźniki zagospodarowania),
- Planowanie nowej zabudowy mieszkaniowej będzie wyliczane w oparciu o prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Brenna,



- Bilansowanie polega na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- Zapotrzebowanie to prognozowana dodatkowa liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe (obecnie niezainwestowane),
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem podanym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. ,
- Do obliczeń przyjęto dane udostępniane przez statystykę publiczną w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2023, czyli za rok, z którego pochodzą najnowsze dane,



Chłonność terenów niezabudowanych to liczba osób, które mogą zamieszkać na terenie gminy na terenach niezainwestowanych, ale przeznaczonych w planie ogólnym gminy pod funkcje zabudowy mieszkaniowej.

Chłonność terenów niezabudowanych wyznacza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy z uwzględnieniem prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami,



CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W GMINIE BRENNA

RODZAJ ZABUDOWY	POWIERZCHNIA TERENÓW W MPZP, KTÓRA NIE ZOSTAŁA ZABUDOWANA	LICZBA DZIAŁEK, KTÓRE MOŻNA WYDZIELIĆ Z TERENÓW NIEZABUDOWANYCH*	ILU MIESZKAŃCÓW MOŻE ZAMIESZKAĆ NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	780,0 ha	7 800	17 449
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	0,4 ha	4	27
ZABUDOWA MIESZKANIOWO- USŁUGOWA	68,0 ha	476	1 065
ZABUDOWA LETNISKOWA LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ	202,0 ha	1 683	3 765
ZABUDOWA ZAGRODOWA	820,0 ha	820	1 834

*dla poszczególnych rodzajów zabudowy wyznaczono następujące wielkości działek:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1000 m²
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1000 m²
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa – 1000 m²
- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – 1200 m²
- zabudowa zagrodowa – 10 000 m²



Z obliczeń wykonanych na podstawie przeznaczeń i wskaźników określonych w obowiązujących planach miejscowych wynika, że w Gminie Brenna chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową znacznie przekracza zapotrzebowanie i wynosi 821 %.

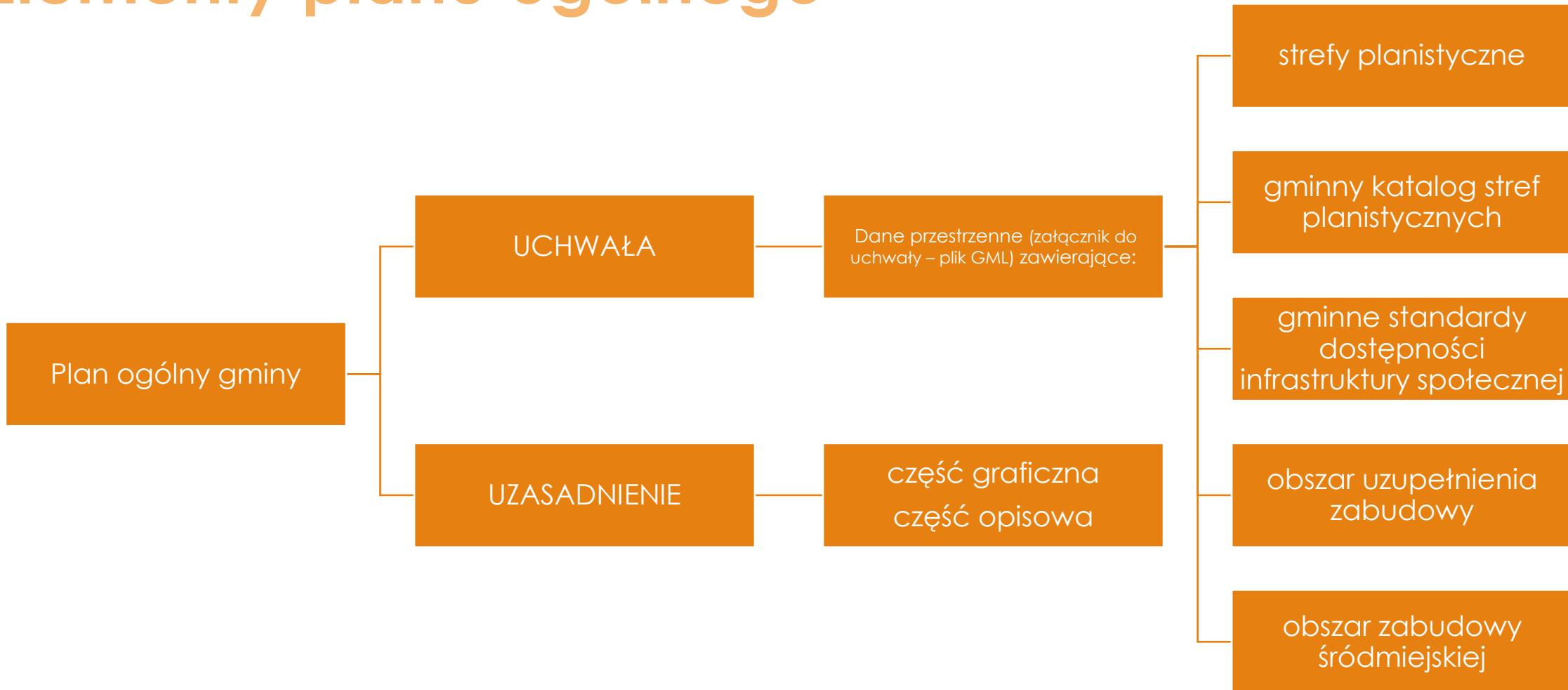
Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby móc wyznaczać dowolnie nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową chłonność terenów nie może przekroczyć 130%. Ze względu na to, że w Gminie Brenna chłonność terenów przekracza wyznaczoną ustawowo wartość, nie ma możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy jednorodzinnej lub strefy z zabudową zagrodową - poza obszarem uzupełnienia zabudowy.



- Obszar uzupełnienia zabudowy jest to teren wyznaczony za pomocą granic według ściśle określonej procedury opisanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 2 maja 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).
- Bazuje na analizie istniejącej zabudowy.
- Podstawą do wyznaczania tego obszaru będzie zgrupowanie co najmniej pięciu budynków, w tym m.in. budynków mieszkalnych, szkół czy szpitali w których obrys każdego z nich znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.



Elementy planu ogólnego



W PLANIE OGÓLNYM

Określa się:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne

Można określić:

- obszary uzupełniania zabudowy
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej
- obszar zabudowy śródmiejskiej (tylko w miastach)

Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni. Będą stanowić wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego.



STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne to obszary, na które podzielony zostanie cały obszar objęty planem ogólnym.

W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone rodzaje stref. 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. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. wskazano zamknięty katalog 13 stref.



CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Charakterystyka stref planistycznych*

*wg załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 roku poz. 1775)

SYBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)
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
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



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
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
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
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
SR	strefa produkcji rolnej	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, elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód



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
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
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, wód
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	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



Procedura sporządzania planu ogólnego

