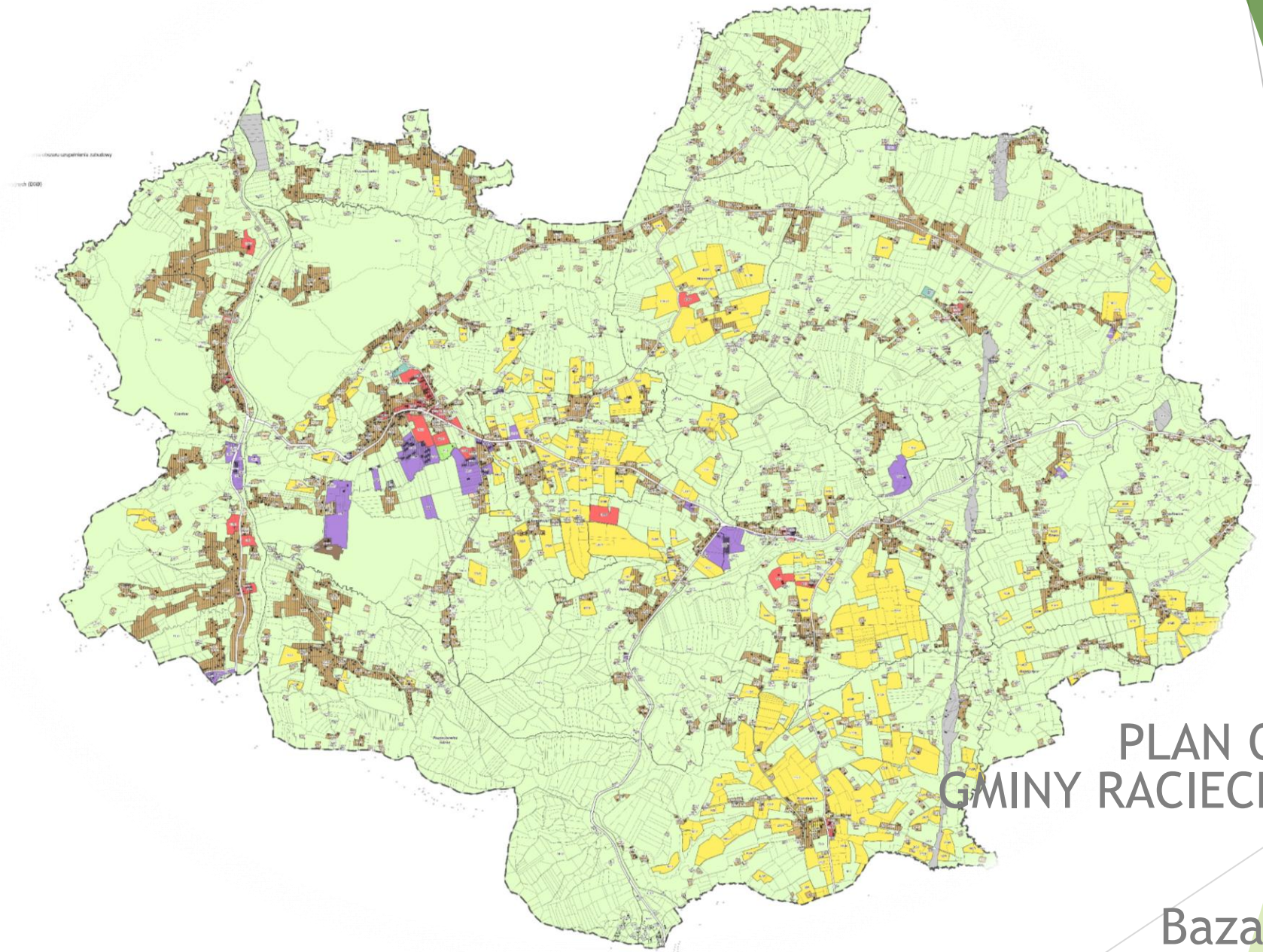


PLAN OGÓLNY GMINY RACIECHOWICE

Baza wiedzy

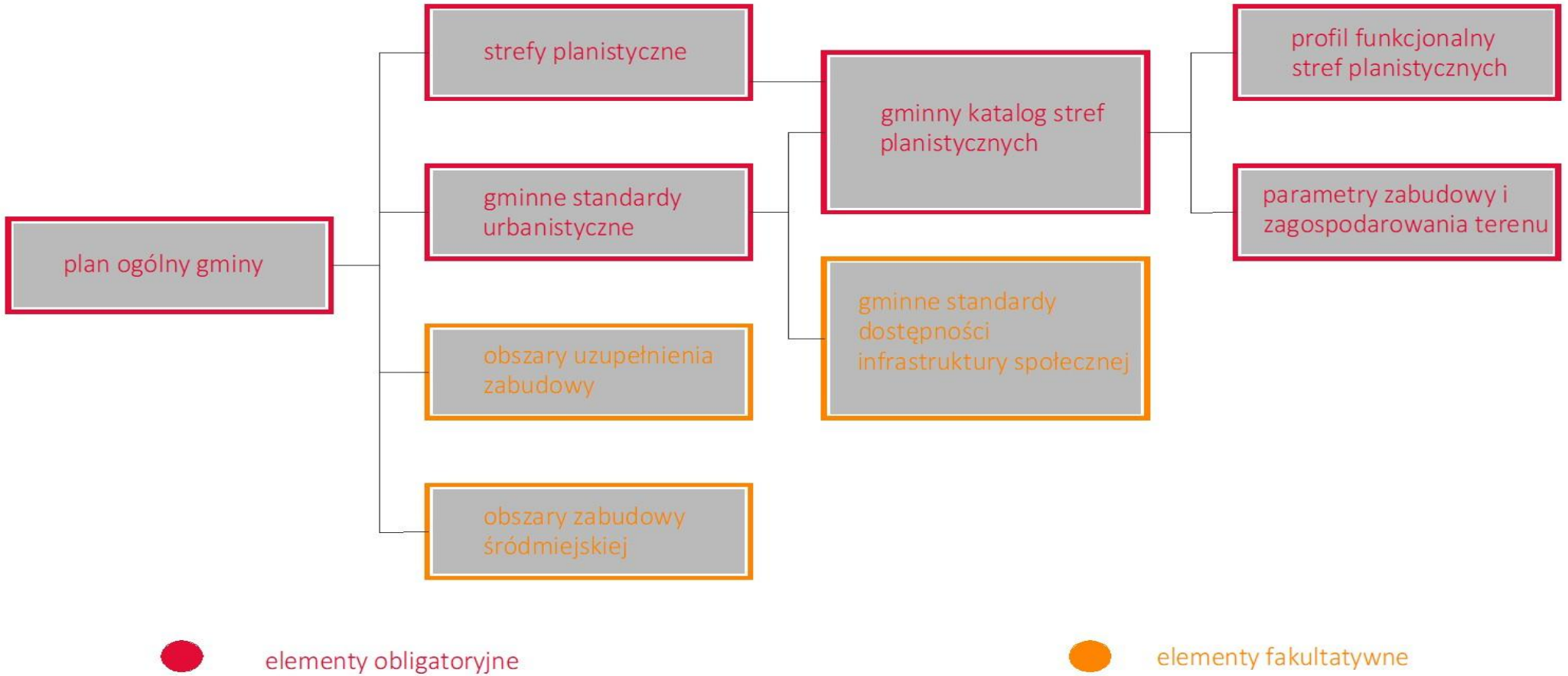
Co to jest plan ogólny?

Plan ogólny jest nowym aktem planowania przestrzennego, który wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 65 ustawy zmieniającej, dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowają swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 r.

Plan ogólny określa, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy m.in.:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy;
- znajdujące się na obszarze gminy: formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- tereny górnicze;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz są uwzględniane przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.


plan ogólny gminy
strefy planistyczne
gminne standardy urbanistyczne
obszary uzupełnienia zabudowy
obszary zabudowy śródmiejskiej
gminny katalog stref planistycznych
gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej
profil funkcjonalny stref planistycznych
parametry zabudowy i zagospodarowania terenu
elementy obligatoryjne
elementy fakultatywne

Co to są strefy planistyczne?

Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielone będzie cała gmina. 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 albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- strefa usługowa,
- strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- strefa gospodarcza,
- strefa produkcji rolniczej,
- strefa infrastrukturalna,
- strefa zieleni i rekreacji,
- strefa cmentarzy,
- strefa górnictwa,
- strefa otwarta,
- strefa komunikacyjna.

Katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy. Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych będą określone parametry zagospodarowania terenu. Strefy, w których dopuszczona będzie zabudowa, będą miały ustalone również regulujące ją wskaźniki, np. maksymalną wysokość zabudowy itp.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

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 infrastruktury technicznej[3)]	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 JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej[3)]	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[3)]	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[3)]	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[3)]	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[3)]	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[3)]	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[3)]	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[3)]	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej[3)]	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[3)]	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[3)]	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	

Jak wygląda procedura uchwalania planu ogólnego?

- Ogłoszenie Wójta Gminy Raciechowice o podjęciu uchwały LX/438/2024 z dnia 27 marca 2024 r.;
- Sporządzenie projektu planu ogólnego;
- Wystąpienie o opinie i uzgodnienia;
- Wprowadzenie zmian wynikających z opinii i uzgodnień ;
- Ogłoszenie Wójta Gminy Raciechowice o przeprowadzeniu konsultacji społecznych od 17 listopada 2026 r. do 15 grudnia 2026 r.;

Forma konsultacji społecznych:

- ✓ Spotkanie otwarte 24 listopada w siedzibie Urzędu Gminy Raciechowice,
- ✓ Dyżury projektanta:
  - 24 listopada 2026 r. w godz. 16.00 -19.00,
  - 26 listopada 2026 r. w godzinach 15.30-18.30,
  - 1 grudnia 2026 r. w godzinach 15.30-18.30,
  - 3 grudnia 2026 r. w godzinach 15.30-18.30;
- Sporządzenie raportu z przebiegu konsultacji społecznych;
- Wprowadzenie możliwych do wprowadzenia zmian do projektu planu wynikających z konsultacji społecznych;
- Ponowne (w razie potrzeby) wystąpienie o uzgodnienie planu ogólnego;
- Przedstawienie Radzie Gminy Raciechowice projektu planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych, z wykazem zgłoszonych uwag z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności;
- Uchwalenie Planu Ogólnego;
- Przekazanie Planu ogólnego Wojewodzie wraz z dokumentacją procedury;

Co to są gminne standardy urbanistyczne ?

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).

- **Gminny katalog stref planistycznych** zawierać będzie ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania. W zależności od typu strefy będą do niej mogły być przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- **Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.

Jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to w planie miejscowym będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową tylko te działki ewidencyjne, które będą spełniały ustalone standardy dostępności. Standardy dostępności będą dotyczyły również decyzji o warunkach zabudowy dla budynków, w ramach których ma być realizowana funkcja mieszkaniowa.

Czym jest obszar uzupełnienia zabudowy?

Jest to obszar (lub obszary), na którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarem uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

Aby było możliwe wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy musi być zidentyfikowane zgrupowanie min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100m.

Uwaga: Budynki muszą posiadać **formalne** zakończenie budowy a co za tym idzie zostają ujawnione w ewidencji gruntów i budynków.

Co z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy?

Decyzje o warunkach zabudowy wydane na podstawie wniosków złożonych do dnia 16 października 2025 r. pozostają/ będą bezterminowe .

Decyzje wydane po dniu 16 października 2025 r. będą pięcioletnie od dnia kiedy konkretna decyzja stanie się prawomocna.

Uwaga : Wszystkie decyzję tracą ważność w chwili uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu na danym terenie.

Jak będzie wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po przyjęciu planu ogólnego?

Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy (WZ) będą mogły być wydawane wyłącznie w granicach tzw. obszaru uzupełniania zabudowy, który zostanie wskazany w planie ogólnym.

Decyzje o warunkach zabudowy będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Dodatkowo, jeśli ustalone zostaną standardy dostępności do infrastruktury społecznej, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne, standardy te będą musiały być spełnione.

Oprócz ustaleń planu ogólnego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne będzie wykonanie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W tym celu wyznaczany będzie obszar analizy w promieniu równym trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m.

Decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana w sytuacji, gdy:

- w analizowanym obszarze co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- nieruchomość:

-położona jest na obszarze uzupełniania zabudowy

-ma dostęp do drogi publicznej,

-istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowalnego,

-nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

-nie znajduje się w obszarze lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

-decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.