

PLAN OGÓLNY GMINY KAMIENNIK

CZYM JEST PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny to akt prawa miejscowego. Dokument ten będzie określał w jaki sposób zagospodarowana i kształtowana będzie przestrzeń gminy Kamiennik.

Wobec tego inwestycje podejmowane w gminie będą musiały być zgodne z tym dokumentem.

W JAKIM CELU SPORZĄDZA SIĘ PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny sporządza się w celu zadbania o prawidłowy rozwój gminy uwzględniający m.in. potrzeby mieszkańców i komfort ich życia, ochronę cennych wartości przyrodniczych, kulturowych, a także w celu stworzenia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości w gminie.

CO USTALA PLAN OGÓLNY?

W planie ogólnym ustala się podstawowe zasady rozwoju gminy, tj. na jakim terenie będzie można realizować poszczególne funkcje, np. realizować zabudowę mieszkaniową, usługową itp., a także które obszary należy chronić przed jakimkolwiek zainwestowaniem.

W planie ogólnym wyznacza się strefy planistyczne. Jest 13 stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- strefa usługowa (SU),
- strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- strefa gospodarcza (SP),
- strefa produkcji rolniczej (SR),
- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),
- strefa cmentarzy (SC),
- strefa górnictwa (SG),
- strefa otwarta (SO),
- strefa komunikacyjna (SK).

Dla każdej ze stref określa się jej **profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy**.

Profil funkcjonalny to informacja, jakie funkcje i na jakim terenie mogą powstać, np. gdzie można budować budynki mieszkalne, gdzie usługowe, gdzie przemysłowe itp. Niektóre profile funkcjonalne mogą występować w więcej niż jednej z wymienionych stref (np. teren infrastruktury technicznej i komunikacji występuje jako profil podstawowy w każdej z ww. stref, z kolei np. teren biogazowni występuje jako profil dodatkowy w strefie SZ, SR i SO).

Ponadto w planie ogólnym można fakultatywnie wyznaczyć m.in. **obszar uzupełnienia zabudowy**, czyli obszar, na którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie.

Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy bierze się pod uwagę m.in. zgrupowanie co najmniej 5 budynków, które znajdują się blisko siebie, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W tej grupie uwzględnia się budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitalne i opieki zdrowotnej, oświatowe, kulturalne i sportowe, pozostałe niemieszkalne oraz mieszkalne. Natomiast nie uwzględnia się budynków transportu i łączności, wszelkiego rodzaju zbiorników, silosów i budynków magazynów oraz, co posiada największe znaczenie w zabudowie zagrodowej, budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa. Pozostałe kroki niezbędne do wyznaczenia ww. obszaru określa szczegółowo rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

CZEGO NIE USTALA PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny nie ustala np.:

- gdzie wyremontować drogę, czy gdzie zrealizować nowe chodniki lub ścieżkę rowerową - można jedynie określić strefę, w ramach której dana droga może zostać wybudowana, bądź zmodernizowana,
- gdzie postawić kosze na śmieci, ławki, latarnie, wiaty przystankowe itp.,
- jakie gatunki roślin należy sadzić w przestrzeniach publicznych.