

Plan ogólny gminy



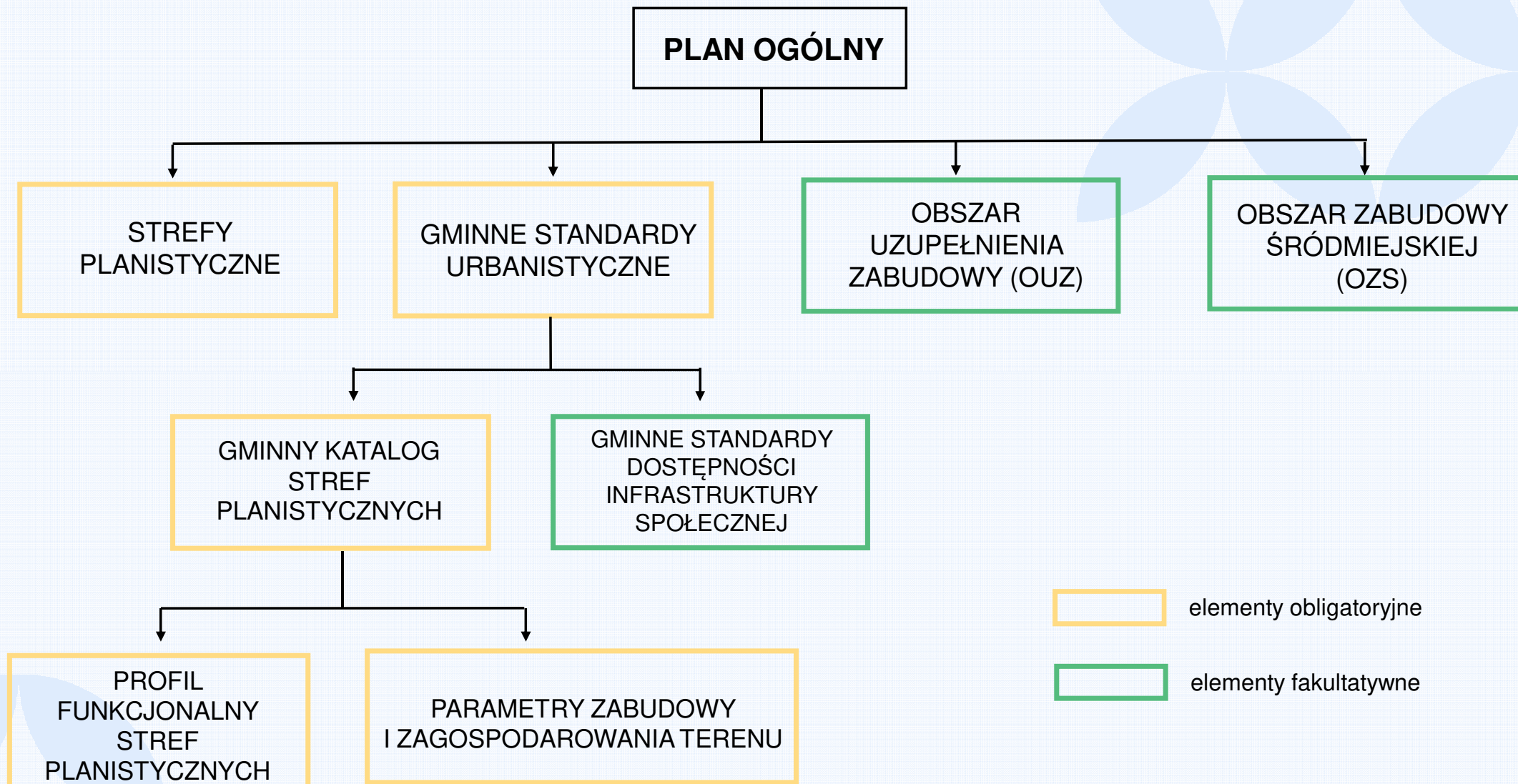
PLAN OGÓLNY GMINY

- Nowe narzędzie planistyczne, które zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Plan ogólny musi zostać sporządzony i uchwalony do 31.08.2026 r. – do czasu wygaśnięcia studium.
- Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzany obowiązkowo w granicach administracyjnych gminy.
- Jego ustalenia są wiążące jedynie dla planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych i decyzji WZ.

Plan ogólny stanowi schemat zagospodarowania przestrzeni.

Nie określa docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazuje katalog przeznaczeń możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych i decyzji WZ.

ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO

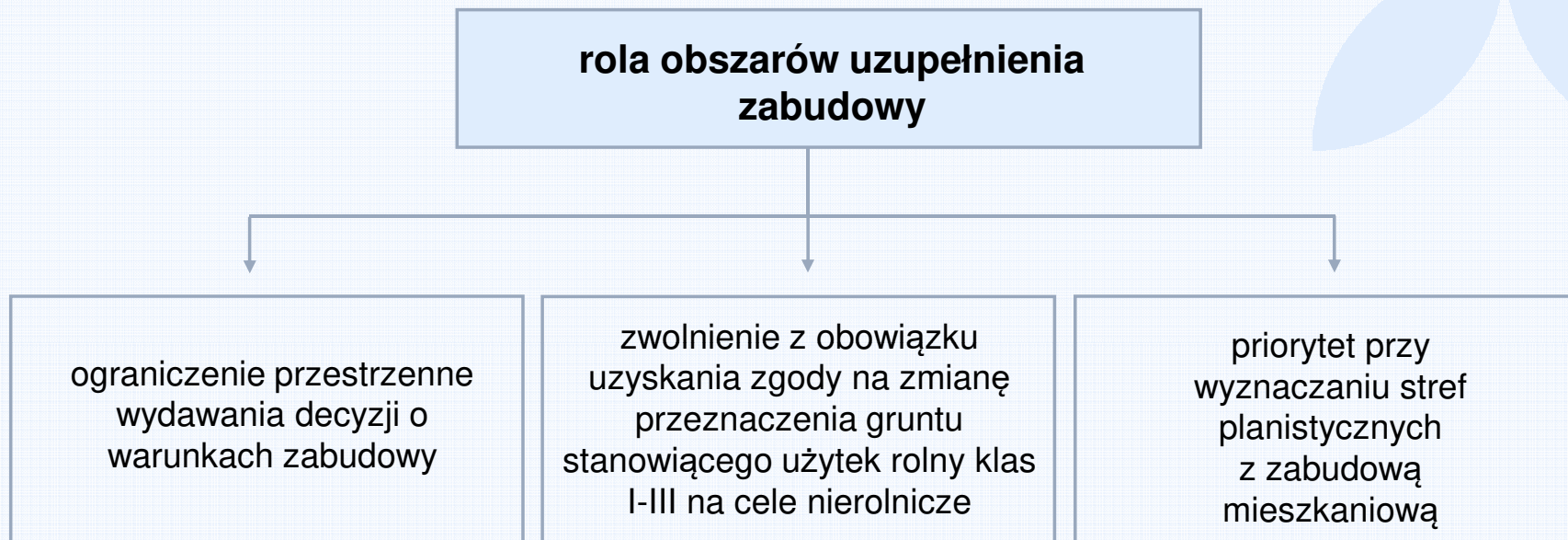


Lp.	Oznaczenie strefy planistycznej	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, 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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, 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 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
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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 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
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, 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 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

10	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
11	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	-
12	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	-
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 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	-

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



Sposób wyznaczania OUZ nie jest dowolny! Wynika z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.*

SPOSÓB WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Krok 1 zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Analiza nie dotyczy budynków gospodarczych, garaży, silosów, budynków magazynowych



Krok 2 wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków



Krok 3 wypełnienie luk w powstałym obszarze o powierzchni maksymalnie 5000 m²



Krok 4 wycięcie z tak powstałego obszaru, zewnętrznego pasa o szerokości 40 m – pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy

SPOSÓB WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy można dowolnie ograniczać. Można go także powiększać, ale nie więcej niż o wartość wyliczoną zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu – 122,54 ha

W gminie rozszerzono OUZ o 101,21 ha

Na działkach położonych poza OUZ będzie możliwa realizacja zamierzenia budowlanego w zakresie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu budowlanego.



PRZEDSIĘWZIĘCIA MOŻLIWE DO REALIZACJI POZA OUZ

- 1) linie kolejowe, drogi i lotniska;
- 2) obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) instalacje odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wymagających sporządzenia mpzp);
- 4) urządzenia wodne;
- 5) stacje paliw;
- 6) ogólnodostępne stacje ładowania;
- 7) obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienie terenu;
- 9) obiekty budowlane przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 10) pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, w tym ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe oraz parkingi służące obsłudze turystyki;
- 11) budowle ochronne.

WYZNACZANIE STREF PLANISTYCZNYCH

Strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową, wyznacza się w pierwszej kolejności na:

- 1** obszarach, na których w obowiązujących MPZP wskazano tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
- 2** obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ)
- 3** obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

OBLICZANIE WZKAŹNIKA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ZAP

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP)

- oblicza się zgodnie za wzorem określonym w Rozporządzeniu 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*;
- do obliczeń stosuje się dane statystyczne pozyskane z GUS, takie jak prognozowana liczba ludności gminy w 2044 r., łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie oraz prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca.

Wskaźnik zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Czaplinek wynosi 2094 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

- oblicza się w strefach związanych z zabudową mieszkaniową – SW, SJ oraz SZ;
- analiza uwzględnia luki w zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Czaplinek wynosi 5064 osoby.