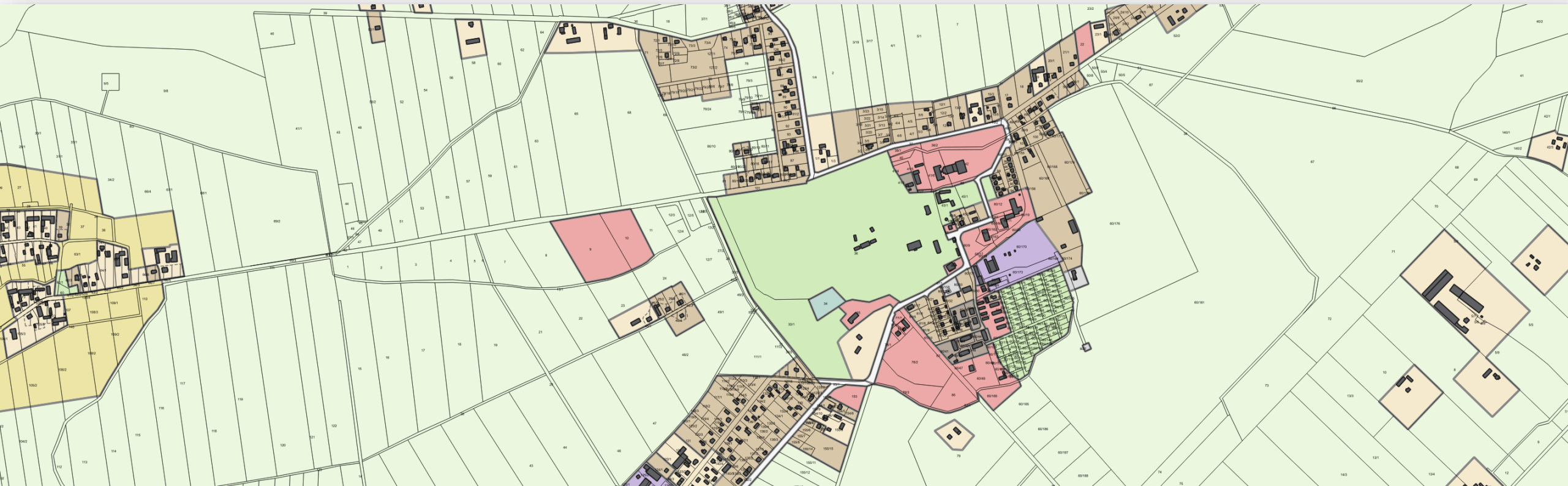


PLAN OGÓLNY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA



PODSTAWOWE INFORMACJE

- akt prawa miejscowego, uchwalany dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 upzp)
- uchwalany obowiązkowo przez Radę Gminy w terminie do 31 sierpnia 2026 r. (utrata mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy)
- wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- niewpływający bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy
- **sporządzany wyłącznie w formie danych przestrzennych**, wraz z nim sporządza się również uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej



PLAN OGÓLNY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA – CO OKREŚLA?



strefy planistyczne



gminne standardy
urbanistyczne



obszary uzupełnienia
zabudowy

gminny katalog stref planistycznych:

profile funkcjonalne stref

parametry zabudowy:

max. nadziemna intensywność zabudowy

max. wysokość zabudowy,

max. udział powierzchni zabudowy,

min. udział powierzchni biologicznie czynnej



KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny 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
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

KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy
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 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
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, teren wód

KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

symbol literowy	nazwa strefy planistycznej	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy
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

WYZNACZANIE TERENÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

1. Wyznaczając strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową i zagrodową, w pierwszej kolejności uwzględnia się:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

2. W strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na tych obszarach suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, **jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową i zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy



ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Opinogóra Górna wynosi:

ZAP $\approx$ 1453



CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach **planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, **z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**, **z zabudową zagrodową (SZ)**, oblicza się, uwzględniając:

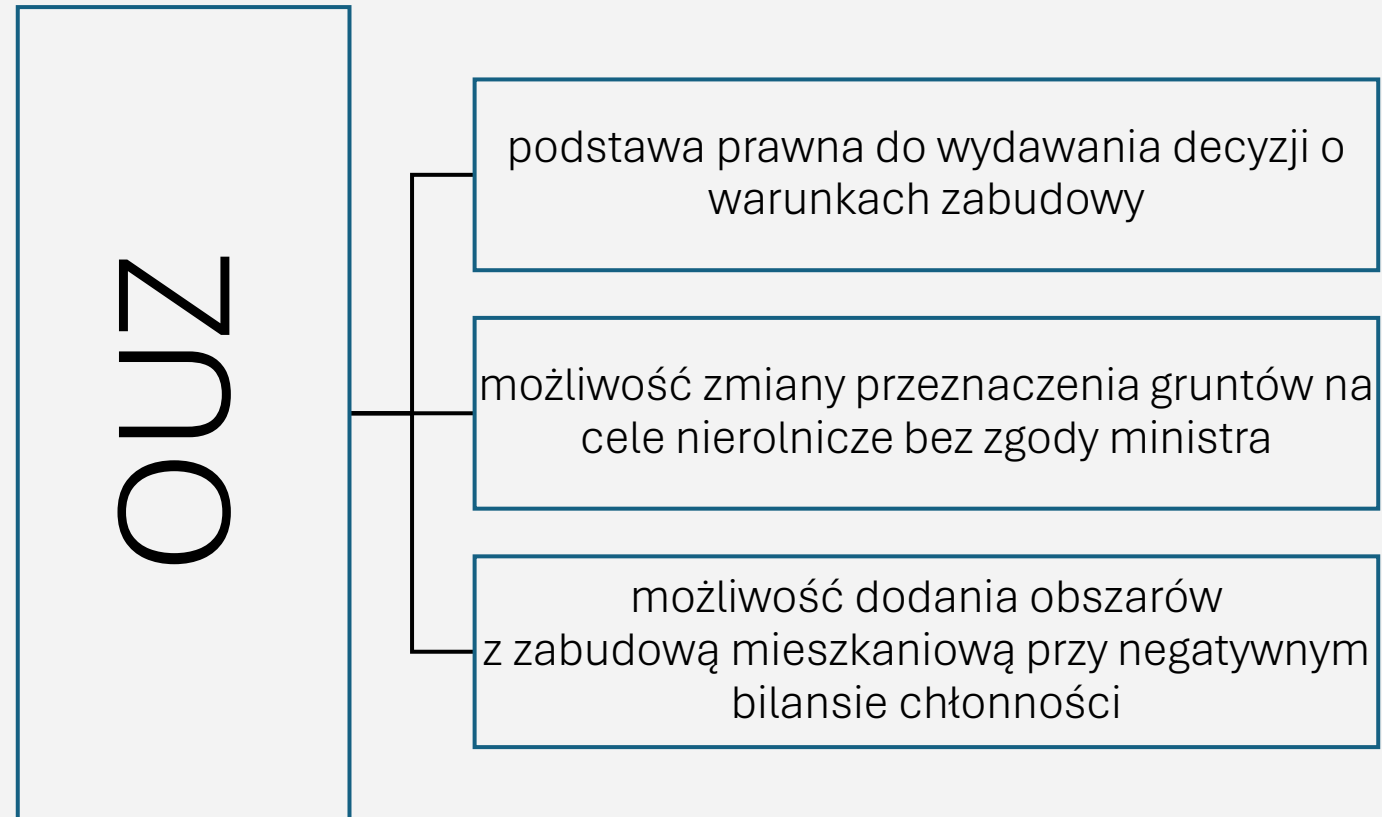
- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - **w MPZP oraz OUZ**,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy

Analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach wyznaczonych **obszarów uzupełnień zabudowy** oraz w **miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** wynosi **2924** osób

funkcja zabudowy	liczba mieszkańców
mieszkaniowa jednorodzinna	2844
mieszkaniowa wielorodzinna	-
zagrodowa	80
suma	2924

Suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie powinna być mniejsza niż **1017** osób oraz większa niż **1889** osób. Oznacza to, że w ramach projektu planu ogólnego gminy Opinogóra Górna nie wyznaczono stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

OUZ w planie ogólnym gminy Opinogóra Górna:

powierzchnia bazowa OUZ: **190 ha**

powierzchnia możliwego poszerzenia OUZ: **85 ha**

wykorzystana powierzchnia poszerzenia: **48 ha**



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

WYJŚCIOWY



DOSTOSOWANY



WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO

liczba wniosków w terminie	wnioski uwzględnione	wnioski częściowo uwzględnione	wnioski nieuwzględnione	niekompletne/ bez rozpatrzenia
63	10	31	12	10



KONSULTACJE SPOŁECZNE - TERMIN

UWAGI MOŻNA SKŁADAĆ NA FORMULARZU
W NIEPRZEKRACZALNYM TERMINIE
DO DNIA **24 CZERWCA 2026 R.**

