

CHOŃCZ
NASZA REZYDENCJA
www.chorocz.pl



PLAN OGÓLNY GMINY

-broszura informacyjna-



Podstawowe informacje

Plan ogólny gminy:

- to akt prawa miejscowego, który będzie obowiązywał na całym obszarze gminy
- określi podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy
- termin sporządzenia: do 30.06.2026 r.
- zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które straci ważność 30 czerwca 2026 r. lub w momencie wejścia w życie planu ogólnego
- sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą musiały być zgodne z planem ogólnym



WAŻNE! Plan ogólny nie wpływa na ważność obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



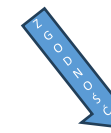
OBECNIE



Miejscowe plany
zagospodarowania
przestrzennego

Decyzje o warunkach
zabudowy*

OD 01.07.2026 r. LUB OD WEJŚCIA W ŻYCIE PLANU OGÓLNEGO



Miejscowe plany
zagospodarowania
przestrzennego

Decyzje o warunkach
zabudowy*

* Nie dotyczy Gminy Choroszcz z uwagi na 100% pokrycie jej obszaru miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



Plan ogólny gminy posiada formę danych przestrzennych, do których dołączone jest uzasadnienie wyjaśniające rozwiązania przyjęte w akcie planowania przestrzennego.



Strefy planistyczne

W planie ogólnym można zastosować 13 rodzajów stref planistycznych:

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



SU - strefa usługowa



SR - strefa produkcji rolniczej



SI - strefa infrastrukturalna



SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego



SN - strefa zieleni i rekreacji



SC - strefa cmentarzy



SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



SP - strefa gospodarcza



SO - strefa otwarta



SG - strefa górnictwa



SK - strefa komunikacyjna





- w każdej ze stref planistycznych będą mogły wystąpić ściśle określone funkcje terenu
- strefy mają przypisany profil podstawowy, który po zdefiniowaniu strefy nie można zmienić
- gmina, może zgodnie z występującymi uwarunkowaniami oraz prowadzoną polityką przestrzenną wybrać z profilu dodatkowego funkcje, które również będą mogły wystąpić na danym terenie
- po zatwierdzeniu planu, wszystkie wybrane w danej strefie przeznaczenia terenu (niezależnie czy pochodzą z katalogu podstawowego, czy dodatkowego), będą równoważne

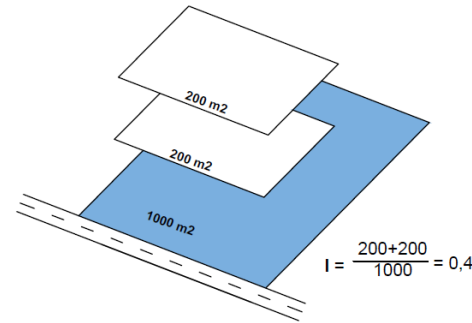
Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	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 ³⁾	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 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych	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 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 zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, 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 wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, 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 ogrodów działkowych, 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 ⁴⁾	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 ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-



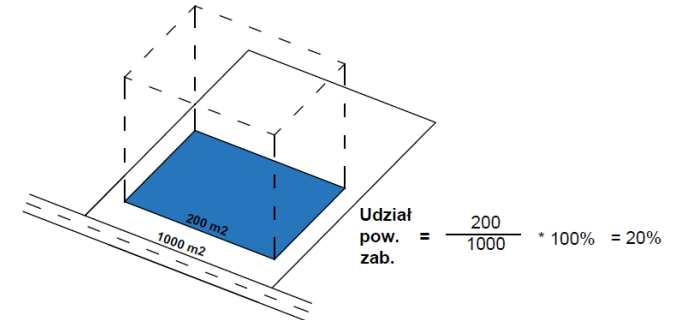
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

Każda z poszczególnych stref posiada określone podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak:

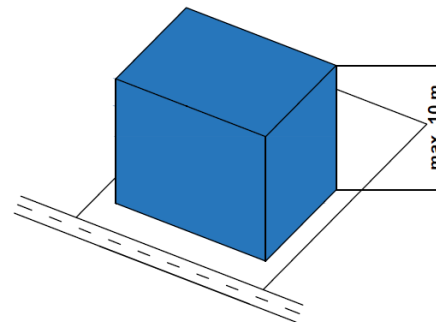
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
- maksymalna wysokość zabudowy
- maksymalny udział powierzchni zabudowy
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszy niż określony w rozporządzeniu*)



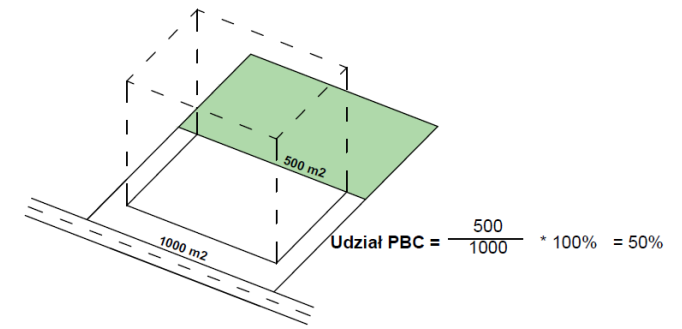
maksymalna intensywność zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



maksymalna wysokość zabudowy



minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



Elementy fakultatywne planu ogólnego

Plan ogólny dopuszcza, określenie elementów dodatkowych, tj.:

Obszar uzupełnienia zabudowy

- jest to obszar wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem – gmina nie ma dowolności w jego wyznaczeniu
- obszar, w którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy*

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- jest to obszar, na którym są określone zasady zapewnienia dostępności m.in. do szkół podstawowych, obszarów zieleni publicznej i innych obiektów infrastruktury społecznej

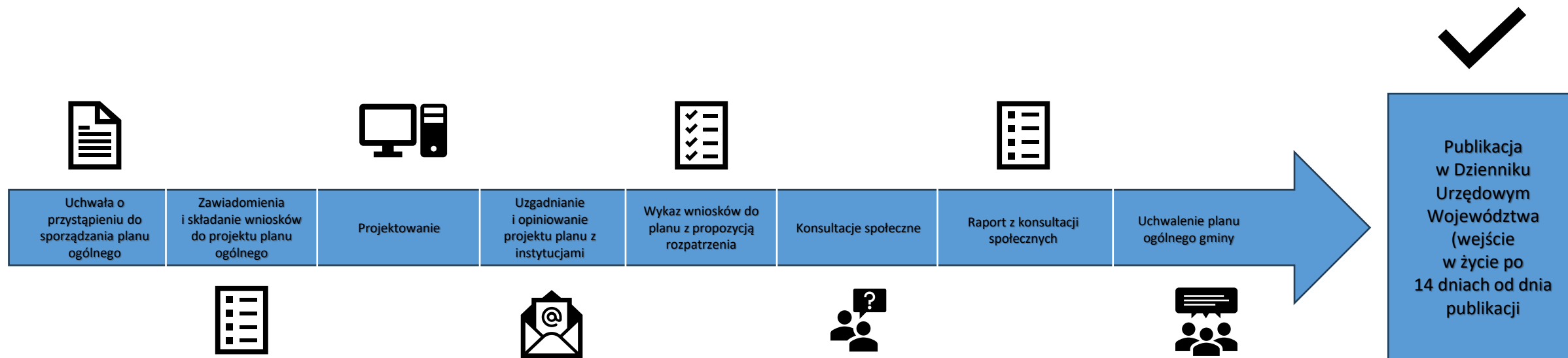
Obszar zabudowy śródmiejskiej

- obszar położony w mieście - obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

* Gmina Choroszcz nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy ze względu na 100% pokrycia jej obszaru miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednak obszar uzupełnienia zabudowy zostanie wyznaczony w planie ogólnym gminy Choroszcz z tego względu, by pokazać takie obszary, na których zabudowa powinna być dogęszczana oraz te obszary, gdzie występuje największa koncentracja budynków



Procedura planistyczna dot. planu ogólnego - w skrócie





Przeglądanie planu ogólnego

- Plan ogólny stanowi dane przestrzenne zapisane w postaci pliku GML
- Aby zapoznać się z planem ogólnym, należy wgrać plik GML planu do przeglądarki danych przestrzennych pod adresem:
https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/
- Link do instrukcji przeglądarki:
https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/static/InstrPrzeGlGML.pdf

Przeładowarka danych planistycznych
Walidator wersja 3.4.1

Wyświetl i sprawdź dane planistyczne

Gdy dodasz plik aktu planowania przestrzennego (APP), możesz wyświetlić i sprawdzić dane planistyczne, które dotyczą:

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUKZP),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- miejscowego planu rewitalizacji (MPR),
- miejscowego planu budowy (MPO),
- planu miejscowego (PM),
- planu miejscowego (POG).

Jeśli dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym, możesz zobaczyć zawartość pliku na podglądzie mapowym, pobrać podgląd w pliku PDF i raport poprawności w pliku TXT. Jeśli dane nie są zgodne ze schematem aplikacyjnym, możesz pobrać tylko raport o błędach w pliku TXT.

Obsługiwane są pliki, które zawierają:

- pojedynczy akt planowania przestrzennego,
- zbiór aktów planowania przestrzennego,
- metadane opisujące zbiór danych aktów planowania przestrzennego.

Dodaj plik, który chcesz sprawdzić lub podglądaj. Możesz przesłać niepodpisane pliki GML, XML, oraz podpisane XML.

Przeciągnij i upuść plik na to pole albo załaduj z dysku

DODAJ PLIK

Dopuszczalne formaty pliku: gml, xml
Maksymalny rozmiar: 100,00 MB
Maksymalna liczba plików: 1



Więcej informacji

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509)
- Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. z 2024 r. poz. 351)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116)

Więcej informacji o reformie planowania przestrzennego w Polsce można uzyskać na poniższych stronach:

- <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne>
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/planowanie-przestrzenne>

CHOROŚCZ
NASZA REZYDENCJA

www.choroszcz.pl

