



PLAN OGÓLNY GMINY WIELGOMŁYNY

Czym jest Plan Ogólny?

- ❖ Obowiązkowym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy, który **od 2026 r. zastąpi STUDIUM** i będzie stanowił **akt prawa miejscowego**
- ❖ Dokumentem zawierającym **ustalenia w formie danych przestrzennych** oraz **uzasadnienie** składające się z części tekstowej i graficznej
- ❖ Dokumentem określającym fakultatywnie **obszary uzupełnienia zabudowy** i **obszary zabudowy śródmiejskiej**
- ❖ Dokumentem określającym obowiązków **strefy planistyczne** oraz **gminne standardy urbanistyczne**
- ❖ Dokumentem, którego ustalenia będą **wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, a także **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

CO ZMIENI SIĘ W SYSTEMIE PLANOWANIA?

STARY SYSTEM PLANOWANIA

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

akt kierownictwa
wewnętrznego



**PLANY
MIEJSCOWE**

akty prawa
miejscowego



POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE

**DECYZJE
O WARUNKACH
ZABUDOWY**

decyzja indywidualna,
na wniosek,
nie musi być zgodna
ze STUDIUM

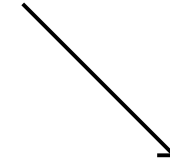
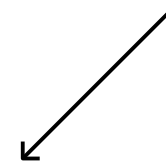


NOWY SYSTEM PLANOWANIA

od 2026 roku!

**PLAN OGÓLNY
GMINY - POG**

akt prawa
miejscowego



**PLANY
MIEJSCOWE**

akty prawa
miejscowego



**DECYZJE
O WARUNKACH
ZABUDOWY**

decyzja indywidualna,
na wniosek,
musi być zgodna
z POG, być w obszarze



POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE

CO OKREŚLAŁ BĘDZIE PLAN OGÓLNY GMINY WIELGOMŁYNY ?

1. STREFY PLANISTYCZNE

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNIE)	DODATKOWY (FAKULTATYWNIE)
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
2	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	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
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
4	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

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
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
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
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
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
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

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

Określone 13 stref stanowi KATALOG ZAMKNIĘTY

Profil podstawowy - obligatoryjnie, zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Profil dodatkowy – do wyboru przez gminę

Przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym są równorzędne!

PRZEPISY WYKLUCZAJĄ MOŻLIWOŚĆ PRZEZNACZENIA TERENU POD DWA RODZAJE STREF PLANISTYCZNYCH!

SJ

**STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
JEDNORODZINNĄ**

- ☒ dla osób nieprowadzących działalności rolniczej
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość sprzedaży lub podziału działki na cele nierolnicze
- ☐ brak możliwości budowy obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☐ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ORAZ PRODUKCYJNEJ**

SP

STREFA GOSPODARCZA

- ☒ dla osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność produkcyjną
- ☐ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ możliwość budowy budynków produkcyjnych

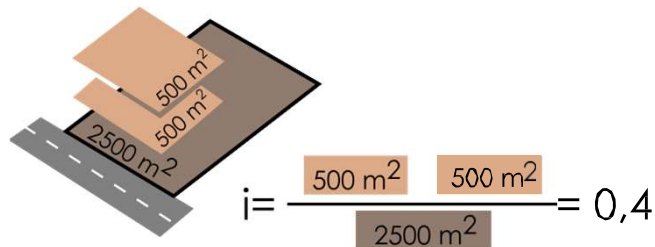
SZ

**STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
ZAGRODOWĄ**

- ☒ dla osób prowadzących działalność rolniczą
- ☐ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej
- posiadającą status rolnika** oraz obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☐ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

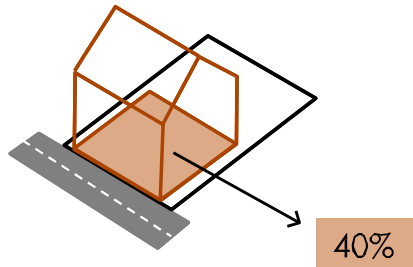
- profil funkcjonalny strefy planistycznej
- parametry zabudowy w strefach planistycznych



maksymalna nadziemna

intensywność zabudowy: np. 0.4

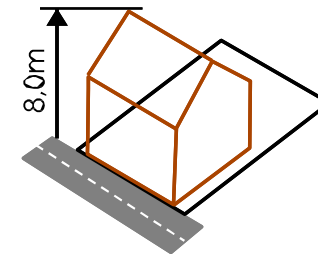
(suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej)



maksymalny udział

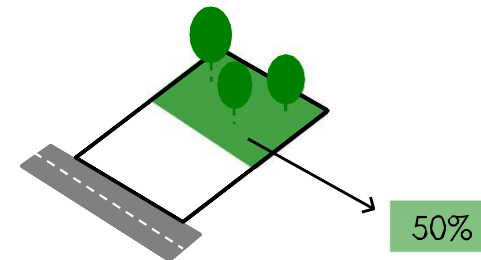
powierzchni zabudowy: np. 40%

(można zabudować budynkiem maksymalnie 40% działki lub terenu)



maksymalną

wysokość zabudowy: np. 8.0 m



minimalny udział

powierzchni biologicznie czynnej: np. 50%

(trzeba pozostawić minimum 50% działki jako powierzchnię z możliwością wegetacji roślin lub jako wody powierzchniowe)

3. OBSZARY UZUPEŁNIENIE ZABUDOWY

- wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem
- ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

TU JESTEŚMY!



CZERWONA RAMKA OZNACZA ETAPY KLUCZOWE DLA OBYWATELI

JAK ZŁOŻYĆ WNIOSEK ?



2. ZBIERANIE WNIOSKÓW

WYPEŁNIONY WNIOSEK MOŻNA ZŁOŻYĆ W TERMINIE
do 28.02.2025 r.



w formie papierowej osobiście lub drogą pocztową na adres
Urząd Gminy Wielgomłyny, ul. Rynek 1, 97-525 Wielgomłyny



za pomocą poczty elektronicznej na adres: urząd@wielgomlyny.pl



na skrytkę ePUAP: [/x0esn9p537/skrytka](#)

UWAGA!

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____
 (proszę podać adres e-mail): _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczególne informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku złożenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę projektu aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

8. OŚWIECZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

UWAGA!

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____
 (proszę podać adres e-mail): _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczególne informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku złożenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę projektu aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

8. OŚWIECZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

UWAGA!

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____
 (proszę podać adres e-mail): _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczególne informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku złożenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę projektu aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

Adres: _____
 Gmina: _____
 Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
 Kod pocztowy: _____

Adresy elektroniczne:

Adresy elektroniczne:

Lp.	Opis nieruchomości	Cena	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł	Cena w zł
1							

8. OŚWIECZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wielgomłyny:
<https://wielgomlyny.bip.net.pl/?c=611>

- na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem:
<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>