



# PLAN OGÓLNY GMINY TARNÓW OPOLSKI

## Informacja o Planie Ogólnym Gminy.

We wrześniu 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy 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).

Nowelizacja ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne którym jest **Plan Ogólny Gminy (POG)**, uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego.

Plan ten, od roku 2026, zastąpi obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnów Opolski.

Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych oraz dla decyzji o warunkach zabudowy.

Oznacza to, że plan ogólny przyczyni się do poprawy skuteczności władztwa planistycznego gminy w zakresie polityki przestrzennej, w tym w szczególności zapewni trwałość oraz jednoznaczność reguł i norm obowiązujących w przyszłym zagospodarowaniu terenów.

Równocześnie plan ogólny opracowany będzie w bardziej zwartej formie – ściśle określonej w nowej ustawie, zapewni kompleksową i łatwą do odczytania informację o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości.

Normatywna część planu ogólnego będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń ramowych w zakresie strefowania funkcjonalnego obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych.

Część ta może zostać poszerzona o elementy gminnych standardów urbanistycznych dotyczących dostępności obiektów infrastruktury społecznej, np.: do szkół, zieleni lub innych obiektów.

Podstawą rozważań planistycznych zawartych w planie ogólnym będą wnioski do planu, materiały analityczne i dokumenty, których rekomendacje lub opis uwarunkowań dotyczy obszaru Gminy Tarnów Opolski, w szczególności Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego i innych dokumentów strategicznych województwa.

## Strefy Planistyczne.

Podstawowe postanowienia Planu Ogólnego związane będą z określeniem stref planistycznych i ich profilu funkcjonalnego, dla których zostaną określone podstawowe parametry urbanistyczne przyszłego zagospodarowania terenów: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy.



Strefy dotyczyć będą głównie wielofunkcyjnego charakteru przyszłego zagospodarowania terenów gminy, a w szczególności związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub związaną z zabudową zagrodową.

Wystąpią też strefy o charakterze monofunkcyjnym, dotyczące w szczególności: usług, strefy gospodarczej, produkcji rolniczej, infrastruktury, górnictwa lub komunikacji.

Ustawa, dla każdej strefy planistycznej, określiła dopuszczone dla niej przeznaczenia poprzez charakterystykę ich profilu funkcjonalnego.

Składając wniosek do planu można więc dodatkowo określić nazwę strefy funkcjonalnej analizując jej profil funkcjonalny z punktu widzenia planowanego w przyszłości zagospodarowania terenu.

Zakres stref możliwych do określenia w planie ogólnym zawiera poniższa tabela:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział pow. biol. czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, 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 infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, 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 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 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 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 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 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 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 ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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 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 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 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	-

13 stref – katalog zamknięty • przypisane przeznaczenia do każdej ze stref • obligatoryjne profile podstawowe • fakultatywne profile dodatkowe • przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym jako równorzędne • określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna.



### Procedura planistyczna.

Procedura opracowania planu ogólnego obejmować będzie kolejno następujące etapy prac planistycznych i czynności prawnych:

- podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy przez Radę Gminy Tarnów Opolski – uchwała nr LXIII/491/2024 z dnia 26 lutego 2024 r.,
- ogłoszenie i zawiadomienie instytucji o rozpoczęciu prac nad planem ogólnym,
- składanie wniosków do projektu planu ogólnego zgodnie z *Rozporządzeniem 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)* na przygotowanym do tego formularzu, do pobrania na stronie internetowej gminy,
- opracowanie projektu planu ogólnego gminy Tarnów Opolski wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
- opiniowanie i uzgadnianie projektu planu, a następnie wprowadzenie zmian do projektu planu,
- sporządzenie wykazu wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- konsultacje społeczne wraz z możliwością składania uwag do przygotowanego projektu planu,
- wprowadzenie zmian do projektu aktu,
- sporządzenie raportu z konsultacji społecznych, wraz z wykazem zgłoszonych uwag i sposobem ich rozpatrzenia oraz uzasadnieniem,
- uchwalenie planu ogólnego przez Radę Gminy,
- przekazanie uchwały wraz z dokumentacją prac planistycznych Wojewodzie Opolskiemu celem oceny zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Procedurę sporządzania planu ogólnego można na bieżąco sprawdzać w Biuletynie Informacji Publicznej:

<https://bip.tarnowopolski.pl/976/548/plany-zagospodarowania-przestrzennego.html>