

PLAN OGÓLNY GMINY KLUCZEWSKO

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 obowiązkowo **strefy planistyczne** oraz **gminne standardy urbanistyczne**
- Dokumentem określającym fakultatywnie **obszary uzupełnienia zabudowy** i **obszary zabudowy śródmiejskiej**
- 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



POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE




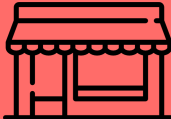
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

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






CO ZOSTANIE OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY KLUCZEWSKO?

1. STREFY PLANISTYCZNE

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNIE)	DODATKOWY (FAKULTATYWNIE)
	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

	<p>SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego</p>	<p>teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</p>
	<p>SP - strefa gospodarcza</p>	<p>teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</p>
	<p>SR - strefa produkcji rolniczej</p>	<p>teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>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</p>
	<p>SI - strefa infrastrukturalna</p>	<p>teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych</p>	<p>teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</p>
	<p>SN - strefa zieleni i rekreacji</p>	<p>teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>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</p>
	<p>SC - strefa cmentarzy</p>	<p>teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</p>

	<p>SG - strefa górnictwa</p>	<p>teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>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</p>
	<p>SO - strefa otwarta</p>	<p>teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</p>	<p>teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej</p>
	<p>SK - strefa komunikacyjna</p>	<p>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</p>	<p>teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód</p>

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!

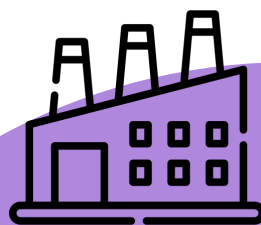
BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ PRODUKCYJNEJ



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 **przez osobę posiadającą status rolnika** oraz obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- możliwość budowy budynków usługowych
- brak możliwości budowy budynków produkcyjnych



SP STREFA GOSPODARCZA

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



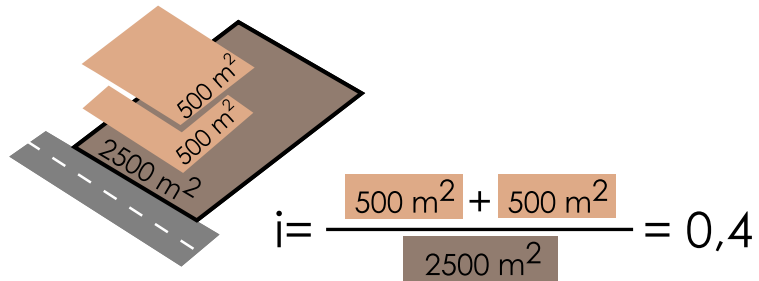
SJ

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA

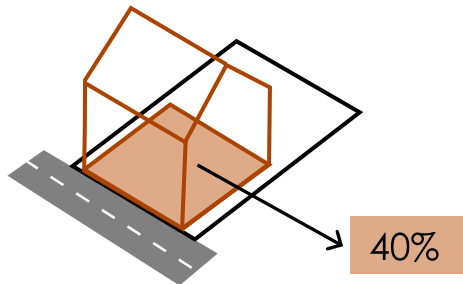
- dla osób nieprowadzących działalności rolniczej
- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- możliwość sprzedaży lub podziału działki na cele nierolnicze
- brak możliwości budowy obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- możliwość budowy budynków usługowych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

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

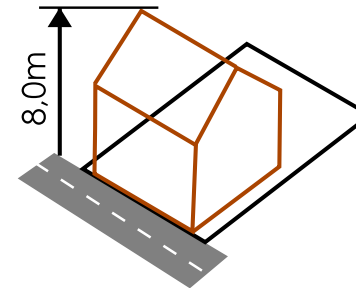
- profil funkcjonalny stref planistycznych
- parametry zabudowy w strefach planistycznych



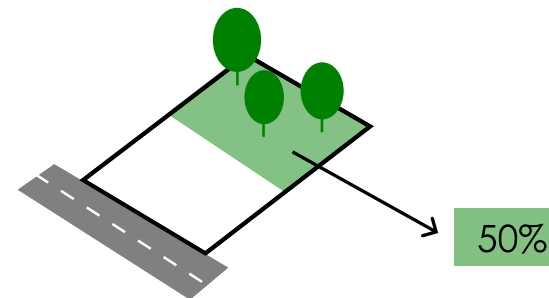
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** np. 0.4
(suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej)



- **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** np. 40%
(można zbudować 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 UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



CZERWONA RAMKA OZNACZA ETAPY KLUCZOWE DLA OBYWATELI

JAK ZŁOŻYĆ WNIOSEK ?



2. ZBIERANIE WNIOSKÓW

WYPEŁNIONY WNIOSEK MOŻNA ZŁOŻYĆ W TERMINIE
do 18.02.2025 r.



w formie papierowej osobiście lub drogą pocztową na adres:
Urząd Gminy Kluczewsko, ul. Spółdzielcza 12, 29-120 Kluczewsko;



za pomocą poczty elektronicznej na adres: plan@kluczewsko.gmina.pl



na skrytkę ePUAP: [/sv90y9ne5t/SkrytkaESP](#)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wiecznym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾:

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty piśmie obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁸⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

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

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku wnoszenia wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę 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 inwestycyjnego:

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki ewidencyjnej	7.3.3. Czy teren objęty piśmie obejmuje całość działki ewidencyjnej	7.3.4. Nazwa lub adresy kwater, terenów, terenów przeznaczonych do zabudowy ⁹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni budowlanej [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość tabliczowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni polowiczniej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE 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).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2008 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
 Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
 (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego piśmie częścią działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
 (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.¹⁰⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMA (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data:

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związanej jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzonej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczaniu elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego piśmie jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zamaskować, tj. ukryć dane osobowe.

¹⁰⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zamaskować, tj. ukryć dane osobowe.

UWAGA! OBYWIAZUJE JEDEN WZÓR PISMA

Formularz dostępny w wersji elektronicznej:

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kluczewsko:

<https://bip.kluczewsko.pl/133/223/plan-ogolny-w-trakcie-opracowania.html>

- na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>

OPRACOWANIE:

