



REFORMA SYSTEMU PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Plan ogólny - prekonsultacje

1. Wstęp.....	2
2. Struktura gminnych aktów planowania przestrzennego	3
3. Plan Ogólny	5
3.1. Rola planu ogólnego	5
3.2. Zakres planu ogólnego.....	5
3.2.1. Granica terenów zabudowy	5
3.2.2. Granica terenów uzupełniania zabudowy	6
3.2.3. Strefy funkcjonalne.....	7
3.2.4. Lokalizacja podstawowej istniejącej infrastruktury technicznej, społecznej i transportowej.....	10
3.2.5. Jednostki urbanistyczne	11

1. Wstęp

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma 17 lat. Dynamika rozwoju kraju i społeczeństwa zmieniła się tak bardzo, że sposób organizacji przestrzeni zaproponowany w ustawie nie odpowiada dzisiejszym potrzebom.

System gospodarowania przestrzenią wynikający z obowiązującej ustawy zawiera dwie skrajne postawy. Bywa bardzo elastyczny w części umożliwiającej doraźne wydanie warunków zabudowy na budowę niewielkich lub powtarzalnych w zakresie funkcji i parametrów struktur. Natomiast część dotycząca planowania w formie kompleksowej jest bardzo złożona i utrudnia, a czasami wręcz blokuje, usytuowanie inwestycji złożonych i wielkoskalowych. System planowania przestrzennego zaprojektowano w taki sposób, aby gmina została pokryta planami miejscowymi, których podstawowe założenia wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określającym politykę przestrzenną całej gminy.

Dotychczasowy system opiera się o założenie, że prawidłowe planowanie przestrzenne, w tym uchwalanie planów miejscowych będzie powszechną praktyką gmin. Treść ustawy jest zwarta, zawiera przepisy proceduralne pozostawiając szerokie władztwo planistyczne gminie. Jako możliwość realizacji inwestycji do czasu uchwalenia planu została wprowadzona decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (WZiZT). w rzeczywistości okazało się, że uchwalenie planów miejscowych nie jest dla gmin priorytetem, natomiast ze względu na elastyczność wydawania decyzji administracyjnych oraz możliwość podejmowania rozstrzygnięć przestrzennych ad hoc, decyzja WZiZT w wielu gminach stała się podstawą określania warunków nowej zabudowy.

W dyskusji o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni mamy do czynienia z ciągłym ścieraniem się dwóch poglądów dotyczących, jak ma wyglądać przyszłe zagospodarowanie przestrzeni. z jednej strony jest dążenie do usztywniania systemu i ograniczania możliwości zagospodarowania natomiast z drugiej strony oczekuje się, aby system umożliwiał jak największą swobodę. Przez lata obowiązywania ustawy system uległ wypaczeniom i rozmontowaniu, szczególnie na skutek wchodzenia w życie kolejnych specustaw. Część zagadnień została z systemu planowania usunięta. Utworzono nowe procedury, jak w przypadku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub ustawy o rewitalizacji. Część nowych regulacji wprowadziła dodatkowe instrumenty prawne komplikujące system planowania przestrzennego (ustawa krajobrazowa). Innym przypadkiem naruszenia systemu planowania przestrzennego jest wprowadzenie procedur lokalizacji dużych inwestycji infrastrukturalnych i mieszkaniowych. Specjalnie dla takich inwestycji powstały odrębne ustawy.

Obecnie niezbędne jest przywrócenie planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu właściwego miejsca w systemie prawnym kraju, jego stabilizacja i wprowadzenie mechanizmów zapewniających racjonalną przewidywalność i ochronę przestrzeni. Należy mieć cały czas na uwadze, że nowy system będzie jedynie zbiorem nowych reguł, według których pozostali twórcy otoczenia będą mogli harmonijnie ze sobą współpracować. Niezbędna jest współpraca wszystkich aktorów na scenie kreacji przestrzeni. System będzie stanowił ramy, natomiast ustalenia szczegółowe dotyczące rozstrzygnięć zagospodarowania konkretnych przestrzeni muszą powstać w wyniku rzetelnego przedstawienia idei, bilansu zysków i strat, dialogu pomiędzy poszczególnymi stronami zainteresowanymi.

2. Struktura gminnych aktów planowania przestrzennego

Reforma systemu planowania przestrzennego zakłada utrzymanie ustrojowej zasady władztwa planistycznego gminy. Władztwo nie będzie jednak nieograniczone i w dalszym ciągu podejmowane decyzje planistyczne będą uwarunkowane przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz normami zawartymi w innych aktach prawa miejscowego. Nowością systemową będą przepisy prawa materialnego wywodzące się wprost z ustawy planistycznej, a nie tylko z branżowych ustaw i aktów wykonawczych.

Zakłada się dwustopniowy hierarchiczny system planowania oparty na podstawowych dokumentach planistycznych: planie ogólnym i planie zabudowy.

Plan ogólny stanowić będzie schemat zagospodarowania przestrzeni, jego ustalenia będą wiążące dla planu zabudowy. Poziom planu zabudowy będzie uzupełniony o dokumenty takie jak dla zintegrowany projekt inwestycyjny (ZPI) oraz decyzja lokalizacyjna (DL). ZPI i DL będą uzupełniały system w zakresie obszarów i inwestycji, dla których kształtowanie warunków inwestycyjnych nie będzie wymagało uchwalania planu zabudowy.

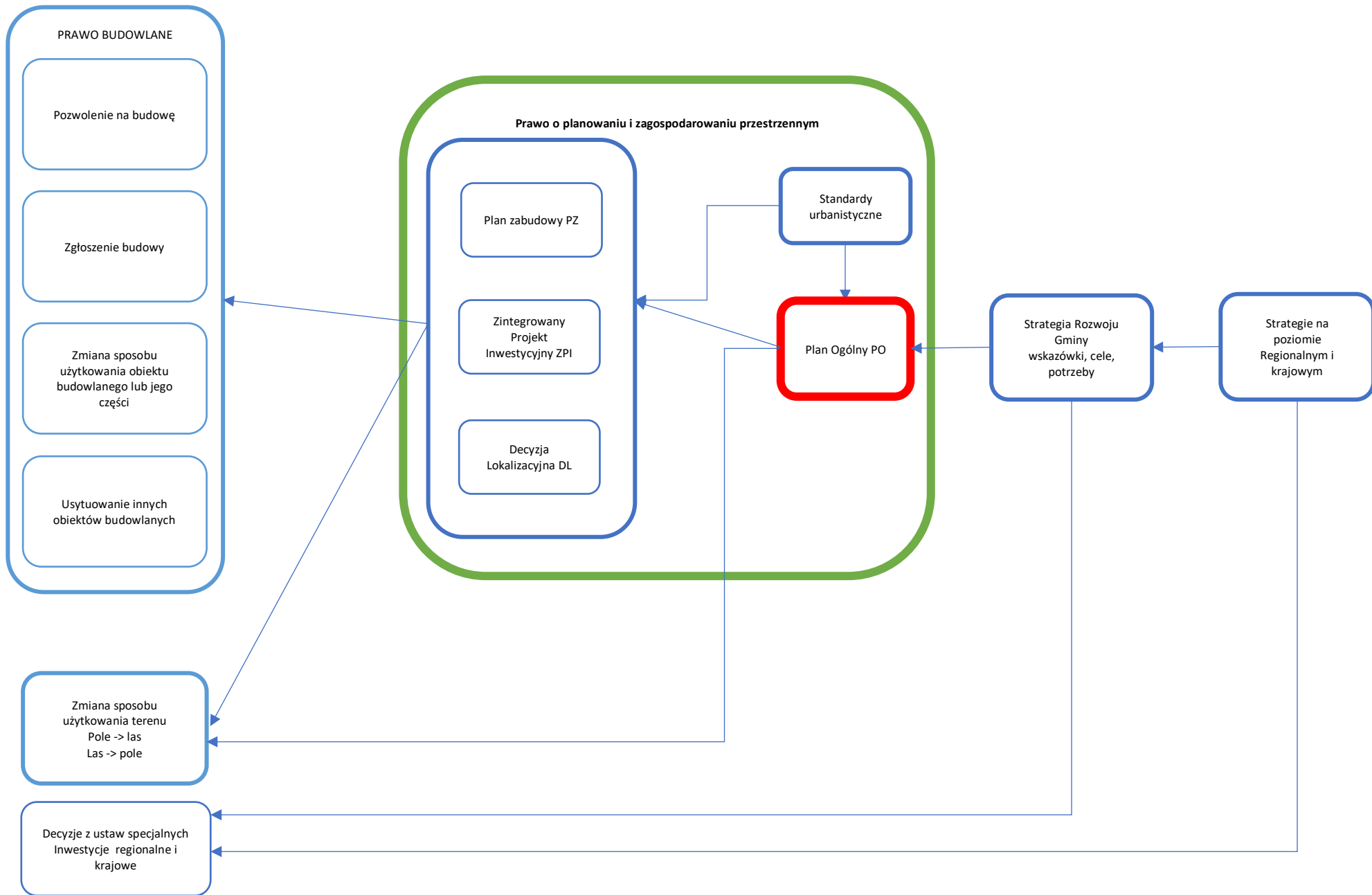
Plan zabudowy będzie następcą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak będzie oparty o wytyczne wynikające z planu ogólnego. Zmodyfikowany zostanie także jego zakres.

Decyzja lokalizacyjna w swojej konstrukcji może przypominać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jednak jej rola, jaką będzie pełnić w systemie jest inna. Przepisy dotyczące jej wydawania sprawią, że decyzje służyć będą realnemu uzupełnianiu zabudowy na obszarach o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (tzw. *brownfields*), a nie kształtowaniu tych struktur i ekspansji zabudowy na tereny niezagospodarowane (tzw. *greenfields*). Decyzje lokalizacyjne będą wydawane tylko na terenach o zwartej zabudowie, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną. Gwarantować to będzie warunek zgodności decyzji z planem ogólnym i standardami urbanistycznymi.

Zintegrowany projekt inwestycyjny będzie narzędziem urbanistyki operacyjnej, wykorzystującym partnerstwo publiczno-prywatne na potrzeby kreowania przestrzeni inwestycyjnych. Rdzeniem ZPI będzie umowa urbanistyczna zawierana między gminą i inwestorem, w której formalizowane będą wzajemne oczekiwania, prawa i obowiązki oraz podział ról w całym procesie.

Standardy urbanistyczne będą określały minimalne wyposażenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną. w celu podniesienia jakości przestrzeni życiowej i zapewnienia powszechnego dostępu do najważniejszych usług publicznych, lokalizowanie każdej inwestycja już na etapie planistycznym będzie warunkowane zgodnością z przyjętymi standardami. Same standardy będą stanowiły przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Standardy ogólnokrajowe będą uwzględniały zróżnicowanie specyfiki lokalnej gmin i ich roli w sieci osadniczej. Zgodność decyzji lokalizacyjnej ze standardami będzie badana w oparciu o istniejące obiekty zapewniające spełnienie standardów lub obiekty będące w fazie realizacji. na potrzeby planu zabudowy dopuszczalne będzie uwzględnianie obiektów dopiero planowanych w tymże lub innym uchwalonym wcześniej planie zabudowy.

Relacje pomiędzy gminnymi dokumentami planistycznymi i ich rolę dla procesu inwestycyjno-budowlanego obrazuje poniższy schemat.



3. Plan Ogólny

3.1. Rola planu ogólnego

Podstawą planowania będzie plan ogólny, uchwalany obowiązkowo dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych. Będzie to akt prawa miejscowego.

Jego głównym i niemal jedynym zadaniem będzie zobrazowanie struktury przestrzennej gminy przez przesądzenie ogólnego przeznaczenia terenów. Ustalenia tego planu będą wiążące dla wszystkich gminnych dokumentów stanowiących podstawę do wydania pozwolenia na budowę: planu zabudowy, ZPI oraz dla decyzji administracyjnych.

Plan ogólny został tak nazwany z uwagi na wąski zakres ustaleń przedmiotowych i zgeneralizowany charakter samych rozstrzygnięć. Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma mieścić się docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowić będą wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej jakie te działania przyjmą. Plan ogólny będzie dokumentem elastycznym, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów zabudowy, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. Ogólność planu nie dotyczy jednak skali odniesienia przestrzennego ustaleń. Oznaczenia nanoszone na rysunek planu będą cechowały się dokładnością do granicy działki. Pomimo dużego zakresu obszarowego opracowania, nie powinno to stanowić przeszkody utrudniającej proces projektowy z uwagi na wąski zakres tematyczny i niewielką liczbę wymaganych oznaczeń opisanych poniżej.

3.2. Zakres planu ogólnego

3.2.1. Granica terenów zabudowy

Podstawowym ustaleniem planu ogólnego będzie binarne rozstrzygnięcie, na jakich terenach możliwe jest lokalizowanie zabudowy, a na jakich nie. Ustalenie to będzie przybierało formę graficzną linii ograniczającej obszar z dopuszczeniem zabudowy. Pozostały obszar zostanie objęty zakazem zabudowy. Delimitacja granicy odbywać się będzie w oparciu o bilans zagospodarowania terenów sporządzany na potrzeby opracowywania strategii rozwoju gminy. Bilans uwzględniac będzie aktualne zagospodarowanie terenów i potrzeby rozwojowe wynikające z diagnozy społeczno-gospodarczej gminy, przygotowywanej na podstawie art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Celem reformy jest włączenie prac analitycznych, które są wykonywane na potrzeby sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jako element diagnozy. na tej podstawie, w strategii rada gminy wskaże podstawowe cele związane z gospodarką mieszkaniową w zakresie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Ze strategii powinny wynikać cele rozwojowe w zakresie rozwoju gospodarczego. Sposób oszacowania terenów niezbędnych do rozmieszczenia usług, przemysłu i produkcji rolniczej, w tym intensywnej hodowli i upraw, powinien wynikać z racjonalnej gospodarki przestrzenną gminy, biorąc pod uwagę uwarunkowania zebrane w diagnozie, jak również możliwości finansowe gminy i zmiany demograficzne.

Na obecną chwilę strategia jest nieobowiązkowa, jednak w kolejnym etapie rozwojowe cele strategiczne gminy mają zastąpić kierunki, które były ustalane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wtedy strategia powinna stać się dokumentem obowiązkowym.

Wariant II

Alternatywnie opisywane powyżej ustalenie w postaci delimitacji terenów, na których możliwe będzie lokalizowanie zabudowy może odbywać się poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych. Katalog stref funkcjonalnych, o których mowa w 2.2.3 mógłby przewidywać podział stref na dwie kategorie: strefy umożliwiające zabudowę i strefy z zakazem zabudowy.

3.2.2. Granica terenów uzupełniania zabudowy

W obrębie terenów zabudowy wyznaczane będą tereny uzupełniania zabudowy, na których nowa zabudowa będzie mogła być realizowana jako wypełnienie istniejących i wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. w praktyce oznaczać to będzie, że tylko na tych terenach będzie możliwe wydawanie decyzji lokalizacyjnych. na terenach zabudowy niebędących terenami uzupełniania zabudowy nowe obiekty będą mogły być lokalizowane wyłącznie w oparciu o plany zabudowy i zintegrowane projekty inwestycyjne.

Ustawa będzie określała metodę delimitacji terenów uzupełniania zabudowy w oparciu o łączne spełnienie podstawowych kryteriów:

1. Zwartości zabudowy.
2. Dostępu do drogi publicznej.
3. Dostępu do sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zgodności ze standardami urbanistycznymi.

Ad. 1. Kryterium zwartości zabudowy oceniane będzie przy wykorzystaniu analogicznego narzędzia jakie wykorzystuje się w tym celu w postępowaniach prowadzonych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z tym podejściem obszar uzupełniania zabudowy nie będzie mógł wykraczać poza obszar zwartej zabudowy, czyli obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m. Zwartą zabudowę natomiast jest zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m.

Wartości charakteryzujące zwartą zabudowę i obszary zwartej zabudowy stanowiącej wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, będą ustalone w toku prac nad ustawą. Celem jest dobranie takich parametrów, które w optymalny sposób umożliwią określenie terenów, na których racjonalne jest dopuszczenie uzupełniania zabudowy. Rozważane jest także rozwiązanie polegające na zróżnicowaniu tego kryterium w zależności od charakteru jednostki osadniczej lub rodzaju strefy funkcjonalnej.

Ad. 2-3. Kryteria dostępu do drogi publicznej i sieci uzbrojenia technicznego będą oceniały możliwość wyposażenia terenu inwestycyjnego w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną. na potrzeby

określania terenów uzupełniania zabudowy przyjęte zostanie uproszczenie polegające na powiązaniu możliwości relatywnie niskokosztowego wyposażenia terenu jako pochodną bliskiego położenia względem istniejących urządzeń. do analiz brane będą istniejące obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty o ustalonej lokalizacji, dla których proces inwestycyjny już się rozpoczął.

Ad. 4. Tereny, na których możliwe będzie wydawanie decyzji lokalizacyjnych będą musiały spełniać takie same standardy dostępności do obiektów infrastruktury społecznej jak tereny objęte planami zabudowy i zintegrowanymi projektami inwestycyjnymi. Jedyną różnicą objawiać się będzie w uwzględnianiu wyłącznie istniejących lub budowanych obiektów zapewniających spełnienie standardów.

Wariant II

Alternatywnie zamiast wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym można pozostawić same kryteria opisane powyżej, wskazując, że ich weryfikacja każdorazowo byłaby pierwszym etapem postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej. Atutem tego rozwiązania jest ciągła samoistna „aktualizacja” obszaru, na którym możliwe jest wydawanie decyzji lokalizacyjnej wraz z postępowaniem zabudowy i rozwojem wyposażenia terenów, bez konieczności aktualizowania planu ogólnego. Ponadto takie podejście umożliwia przyjęcie bardziej precyzyjnych kryteriów dostępu do infrastruktury technicznej, odpowiadających realnym możliwościom podłączenia do istniejących sieci, w oderwaniu od stosowanego w alternatywnym rozwiązaniu uproszczenia, że sama bliskość infrastruktury technicznej wystarcza by założyć, że jest możliwość wykonania przyłącza.

Niewątpliwymi wadami tego rozwiązania jest większe obciążenie biurokratyczne urzędu, jako że dla każdego postępowania należy wykonać osobną analizę oraz brak jawnej i przejrzystej informacji dla potencjalnych inwestorów o faktycznym zasięgu obszaru, na którym możliwe jest wydawanie decyzji lokalizacyjnej.

3.2.3. Strefy funkcjonalne

Struktura funkcjonalna gminy zostanie zobrazowana w oparciu o zgeneralizowane jednostki przestrzenne cechujące się jednorodnym charakterem zagospodarowania przestrzeni i harmonijnym połączeniem niekonfliktujących ze sobą funkcji. Strefy funkcjonalne nie wskazywały szczegółowego przeznaczenia danych wycinków przestrzeni, o ile będą definiowały katalog możliwych niekolidujących ze sobą przeznaczeń, których właściwe rozmieszczenie odbywać się będzie w planie zabudowy. Inwestycja, która będzie prowadzona na podstawie decyzji lokalizacyjnej powinna mieścić się w ramach przeznaczeń wyznaczonych przez strefę funkcjonalną.

Nr. Strefy	1	Nazwa strefy: Naturalna
Opis	Obszary dzikie, pozbawione widocznych, znaczących śladów oddziaływania człowieka, tereny opuszczone i zajęte przez przyrodę, w tym ruiny (bez opieki)	
Przykłady	Parki narodowe, cenne obszary przyrodnicze, starorzecza, doliny rzek nieuregulowane, jeziora naturalne, torfowiska	

Nr. Strefy	2	Nazwa strefy:	Rolnicza i leśna
Opis	obszary wykorzystywane dla gospodarki człowieka w sposób mniej intensywny, polegająca na uprawie i hodowli roślin, zwierząt		
Przykłady	tereny upraw polowych, łąki, lasy gospodarcze, zabudowania związane z gospodarką rolną i leśną bez zabudowy mieszkalnej i hodowlanej, jeziora sztuczne, tereny zrekultywowane, zapory, obwałowania		

Nr. Strefy	3	Nazwa strefy:	wiejska
Opis	zwarta zabudowa wiejska, z odległością między budynkami do 100 m (za rozwiązaniem wynikającym z przepisów UOGRiL), z podstawowymi funkcjami uzupełniającymi, jak usługi		
Przykłady	zabudowa wsi, taka jak zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie), zabudowa i obiekty obsługi produkcji rolnej, leśnej (i rybackiej) czyli samodzielne budynki inwentarskie, magazynowe, szklarnie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca usługi (handel, drobne usługi dla ludności, lekarz, weterynarz)		
Ograniczenia inwestowania – zgody	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna jest zabudową wtórną w stosunku do produkcji rolniczej. Dlatego standardy jakościowe środowiska dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenach oznaczonych jako strefa wiejska powinny zostać zredukowane, dla ochrony możliwości produkcyjnych gospodarstw rolnych.		

Nr. Strefy	4	Nazwa strefy:	podmiejska
Opis	zwarta zabudowa, która nie ma cech wsi lub takie cechy już utraciła w wyniku tworzenia się centrum lokalnego lub centrum gminy. Przeważająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z intarsjami zabudowy wielorodzinnej i zagrodowej, zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa, która nie oddziałuje znacząco na sąsiednie nieruchomości, parki i tereny rekreacyjne		
Przykłady	zabudowa wsi gminnej, zabudowa dużej wsi, która jest lokalnym centrum, zabudowa małego miasta, lub miejscowości, która utraciła prawa miejskie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w niewielkim stopniu mieszkaniowa wielorodzinna (np. do 10-20% procent powierzchni zabudowy całej zabudowy mieszkaniowej), usługi nieuciążliwe obiekty produkcyjne w granicach zamieszkałych działek (np. stolarz), obiekty produkcyjne bez oddziaływania na sąsiednie nieruchomości - obudowane w celu ochrony przed hałasem, bez wykorzystania znaczących ilości substancji szkodliwych (bez zagrożenia emisją zanieczyszczeń do gruntu, powietrza lub wody), możliwe wskazanie wskaźnika maksymalnej powierzchni takiej usługi/przemysłu		

Nr. Strefy	5	Nazwa strefy:	miejska
Opis	zabudowa zwarta o charakterze miejskim		
Przykłady	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, intensywna zabudowa jednorodzinna (szeregowa, bliźniacza, duże domy wolnostojące na małych działkach), usługi w tym specjalistyczne budynki usługowe (szpitale, administracja, biurowce, handel i usługi), wykluczony przemysł		

Nr. Strefy	6	Nazwa strefy:	śródmiejska
-------------------	----------	----------------------	--------------------

Opis	intensywna zabudowa śródmiejska
Przykłady	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem budynków wysokościowych, zabudowa usługowa - biurowce, wykluczony przemysł, dopuszczenie obniżenia standardów o jakich mowa w warunkach technicznych dla zabudowy śródmiejskiej.

Powyższe rozróżnienie stanowi trzon sposobu ustalania przeznaczenia w planie ogólnym. Należy mieć na uwadze, że takie zestawienie nie uwzględnia obszarów, których zagospodarowanie jest monolityczne lub wiąże się z oddziaływaniem na środowisko wykraczającym poza obszar inwestycji. Dlatego proponuje się specjalne strefy funkcjonalne, obejmujące tereny szczególnego przeznaczenia o jednorodnej funkcji, w szczególności: zespoły wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tereny przemysłowe, kopalnie, tereny składów i magazynów

Przykładowy podział na takie strefy może wyglądać w następujący sposób:

Nr. Strefy	7	Nazwa strefy:	Dzielnice specjalistyczne
Opis	Przylegający do miasta, rzadziej do dużej wsi, duży obszar o jednorodnej funkcji, z możliwymi niewielkimi uzupełnieniami pod warunkiem, że funkcja uzupełniająca nie wyklucza się z funkcją główną		
Przykłady	w zależności od funkcji - może być dzielnica biurowców, handlowa (centrum handlowe), zorganizowane tereny rekreacyjne (kurorty, parki uzdrowiskowe), kampusy		

Nr. Strefy	7/1	Nazwa strefy:	Przemysł i górnictwo
Opis	obiekty przemysłowe odseparowane od jednostek osadniczych, kopalnie, w tym kopalnie odkrywkowe		
Przykłady	Np. zakłady o wysokim ryzyku wystąpienia poważnej awarii, kopalnie, hałdy, zwałowiska, składy na terenie lub na płytach betonowych jak również składy ropy i gazu, kopalnie odkrywkowe, obszary szkód niezrekultywowane		

Nr. Strefy	7/2	Nazwa strefy:	Infrastruktura techniczna i gospodarka komunalna
Opis	Wszystkie obiekty infrastrukturalne, których powierzchnia zajmowana jest wystarczająca do ukazania w planie ogólnym		
Przykłady	oczyszczalnie ścieków, wysypiska, sortownie i punkty selektywnej zbiórki odpadów, główne punkty zasilania, elektrownie i elektrociepłownie węglowe, wiatraki, wielkopowierzchniowe ujęcia wody, przepompownie ropy i gazu		

Nr. Strefy	7/3	Nazwa strefy:	Wielkoobszarowe usługi specjalistyczne
Opis	Obiekty o dużych gabarytach, które mogą wiązać się z dużym oddziaływaniem na przestrzeń dookoła np. ze względu na hałas, generowany ruch uliczny i pieszy. Posiadają zwarta strukturę i mogą mieć ograniczony dostęp w całości lub części obszaru		
Przykłady	dworce, lotniska, kompleksy szpitalne, obiekty sportowe		

Nr. Strefy	7/4	Nazwa strefy:	Składowo-magazynowa
Opis	Duże obiekty kubaturowe o relatywnie niewielkiej wysokości pełniące funkcje magazynów oraz wydzielone przestrzenie służące składowaniu towarów.		
Przykłady	centra logistyczne, hale magazynowe, składy towarów		

Nr. Strefy	7/5	Nazwa strefy:	Tereny dróg publicznych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim
Opis	Tereny zajmowane przez pasy drogowe dróg krajowych i wojewódzkich		
Przykłady	autostrady, drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne wraz z terenami przyległymi służącymi ich obsłudze i stanowiącymi obszar oddziaływania		

Ze względu na istnienie obiektów, które będzie trudno włączyć do wyznaczonych stref, dla ochrony lub wprowadzenia określonego zagospodarowania niezbędne będzie wyznaczenie jednostkowych stref funkcjonalnych, czyli terenów, których zagospodarowanie odbiega od sposobu zagospodarowania w okolicy, ale wyznaczenie/utrzymanie jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osady.

Nr. Strefy	12	Nazwa strefy:	Parki i tereny rekreacyjne
Opis	Tereny istniejącej zieleni urządzonej wskazane do ich ochrony przed zabudowaniem lub inną zmianą sposobu użytkowania		
Przykłady	parki we wsi, w mieście, które są cenne i należy chronić przed zabudową		

Nr. Strefy	13	Nazwa strefy:	Place
Opis	Przestrzenie publiczne w postaci rozległych otwarc przestrzennych o określonych funkcjach społecznych		
Przykłady	rynek starego miasta, place targowe, place miejskie		

Nr. Strefy	14	Nazwa strefy:	Dwory i pałace, fortyfikacje, ruiny konserwowane
Opis	Historyczne budynki wraz z ich przyległymi obszarami funkcjonalnymi (parki, folwarki) o znacznej powierzchni tworzące zwarte kompleksy wyraźnie wydzielone w przestrzeni od innych stref		
Przykłady	historyczne dwory, pałace, skanseny, rozległe stanowiska archeologiczne, zamki, cytadele, twierdze, bastiony i inne fortyfikacje		

Nr. Strefy	15	Nazwa strefy:	Cmentarze
Opis	Istniejące i projektowane obszary zajmowane przez cmentarze		
Przykłady	cmentarze komunalne, wyznaniowe, wojskowe i historyczne		

3.2.4. Lokalizacja podstawowej istniejącej infrastruktury technicznej, społecznej i transportowej

Plan ogólny powinien pozostać dokumentem o dużym stopniu ogólności.

W planie ogólnym należy ujawnić podstawową istniejącą infrastrukturę techniczną i transportową. Przez podstawową infrastrukturę określa się zbiorczą infrastrukturę, zaopatrującą w media i transport

części wsi lub miasta lub infrastrukturę przesyłową, przechodzącą przez gminę. Infrastruktura zapewniająca uzbrojenie działek lub małych zespołów mieszkaniowych nie podlega ustaleniom planu ogólnego. Zasięg infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, istniejącej w dniu uchwalenia planu oraz zapewniającej uzbrojenie poszczególnych działek, powinien służyć wyłącznie do wprowadzenia rozstrzygnięć w planie w zakresie granic terenów uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym ustala się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej, która zajmuje powierzchnię. Takimi ustaleniami są autostrada, droga krajowa i wojewódzka, oczyszczalnie ścieków, wysypiska, GPZ, ciepłownie, stacje uzdatniania gazu i przerobu wód złożowych, zespoły nadawcze tłoka czyszczącego itp. Infrastruktura przesyłowa wraz ze strefami ochronnymi, kontrolowanymi itp. może zostać wskazana jako odrębna strefa, jednak przede wszystkim uwarunkowania z tytułu przebiegu infrastruktury należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

Wariant II

Istniejące drogi i sieci uzbrojenia terenu w postaci przewodów nie będą w ogóle ujawniane na rysunku planu ogólnego. Na rysunku zostaną przedstawione jedynie te obiekty, które zajmują powierzchnię na tyle dużą, że niezbędne jest ich ujawnienie w postaci odrębnych stref funkcjonalnych.

Przesyłowa i rozdzielcza infrastruktura techniczna pozostaną treścią referencyjną na podstawie, której formułowane będą ustalenia planu ogólnego. Same w sobie nie będą jednak ustaleniem, dlatego nie będą ujawniane na rysunku, ale stanowią element danych przestrzennych załączanych do uchwały planu ogólnego, tak by możliwe było ich przeglądanie jako podkładu rysunku planu ogólnego.

3.2.5. Jednostki urbanistyczne

Minimalnym obszarem objętym planem zabudowy będzie jednostka urbanistyczna. Jednostka urbanistyczna to taki obszar, który umożliwia spełnienie wszystkich standardów urbanistycznych.

Dla jednostki należy określić chłonność, to znaczy możliwą jednoczesną ilość użytkowników przestrzeni, która znajdzie się w jej granicach w czasie zwykłego użytkowania.