

PLAN OGÓLNY

Plan ogólny jest dokumentem planowania przestrzennego, uchwalanym przez radę gminy. Dokument ten obejmuje obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 13a ust. 7 znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego (studium takim aktem nie było). Uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty ważności planu miejscowego.

W znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nie nakłada na sporządzającego plan ogólny dostosowania go do istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego będą opracowywane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych. Po uchwaleniu planu ogólnego - w przypadku opracowania nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, wszelkie ustalenia w nich zawarte będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego (tak jak do tej pory w przypadku studium).

Strefy planistyczne

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Dodatkowo można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy. Będzie to zbiór danych przestrzennych, do wyświetlania w formie elektronicznej.

Najważniejszym i obowiązkowym elementem planu ogólnego będzie podział gminy na strefy planistyczne. Każda z tych stref będzie miała określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Z kolei katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy.

Charakterystyka stref planistycznych wg załącznika nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 (Dz.U. poz. 2758)

| Symbol literowy | Nazwa planistycznej strefy | Profil funkcjonalny strefy podstawowy | Profil funkcjonalny strefy dodatkowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|-----------------|--|--|--|---|
| 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 |
| 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 zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód | 30 |
| 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 usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 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 |
| 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 |
| SP | strefa gospodarcza | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 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 |
| SI | strefa infrastrukturalna | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | - |
| 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 | - |
| 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 | - |

Gminne standardy urbanistyczne oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: **gminny katalog stref planistycznych** (element obowiązkowy) oraz **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** (element fakultatywny).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych zostaną określone:

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartości maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszego niż wynika to z właściwego rozporządzenia).

Plan ogólny może zawierać również standardy dostępności do infrastruktury społecznej tj. szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Ponadto zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą również zostać ustalone zasady zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium POZ, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, placówki pocztowej, przystanku komunikacji zbiorowej, apteki, posterunku policji lub posterunku ochrony przeciwpożarowej.

W myśl ustawy, gminne standardy urbanistyczne powinna spełniać każda działka ewidencyjna wchodząca w skład terenu objętego planem ogólnym (Art. 13e. 1.).

Niespełnienie przez działkę standardów dostępności do infrastruktury społecznej będzie eliminowało tę działkę z możliwości realizacji inwestycji w jej obszarze (Art. 13f ust. 4-5 upzp).

Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy jest to obszar wyznaczany dodatkowo w sposób ściśle określony w rozporządzeniu ministra. Bazuje na analizie danych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (mapy). W celu wyznaczenia obszaru m.in. bierze się pod uwagę zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków zlokalizowanych w odległości określonej rozporządzeniem.

Termin uchwalenia

Na uchwalenie planu ogólnego gmina ma czas do **31 grudnia 2025r.** Po tym terminie jeżeli nie zostanie on uchwalony, nie będzie możliwe ustalenie inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy (art. 50 ust 1 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Inwestycje mogą być realizowane tylko na podstawie wcześniej wydanych warunków zabudowy albo na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie planu ogólnego **nie unieważni** obowiązujących planów zagospodarowania i decyzji o warunkach zabudowy. Będzie stanowił podstawę do wydania nowych decyzji administracyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (**decyzja o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**). Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy, a ich treść będzie musiała być zgodna w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. **Nowe decyzje o warunkach zabudowy nie będą bezterminowe - będą ważne tylko 5 lat!**

W oparciu o plan ogólny nie będą mogły być wydawane inne decyzje np.: pozwolenie na budowę (Art. 13a ust. 5-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dalej, upzp.)

Procedura uchwalenia planu ogólnego

➤ **Etap I – przystąpienie do sporządzenia planu**

Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy z własnej inicjatywy bądź na wniosek burmistrza.

➤ **Etap II – zbieranie wniosków do planu ogólnego**

Burmistrz informuje o podjętej przez Radę Gminy uchwale o przystąpieniu gminy do sporządzania planu ogólnego (poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu w biuletynie informacji publicznej oraz sposób zwyczajowo przyjęty).

W ogłoszeniu o przystąpieniu gminy do sporządzania planu ogólnego burmistrz określa sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania (nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia).

Ponadto burmistrz zawiadamia instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając termin składania wniosków. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia zawiadomienia.

➤ **Etap III – sporządzenie projektu planu**

Opracowanie projektu planu ogólnego i umieszczenie go wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko (jeżeli jest wymagana) w Rejestrze Urbanistycznym.

➤ **Etap IV – opiniowanie i uzgadnianie planu ogólnego**

Burmistrz występuje do organów administracji publicznej (określonych w ustawie) o wyrażenie opinii oraz uzgodnienie projektu planu ogólnego.

Po uzyskaniu opinii i dokonaniu uzgodnień wprowadza się zmiany do projektu planu ogólnego oraz ponownie udostępnia w Rejestrze Urbanistycznym wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko (o ile jest wymagana) i wykazem wniosków.

➤ **Etap V – konsultacje społeczne (zbieranie uwag)**

Konsultacje społeczne prowadzone są przez okres co najmniej 28 dni. W konsultacjach mogą uczestniczyć osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, jednostki samorządu terytorialnego, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy, organy doradcze oraz konsultacyjne gminy. Po zakończeniu konsultacji społecznych burmistrz wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego oraz jeżeli jest to konieczne ponawia niektóre czynności zgodnie z ustawą.

➤ **Etap VI – uchwalenie planu ogólnego**

Rada Gminy przyjmuje uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów i w obecności co najmniej połowy ustawowego składu rady. Burmistrz przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Z przebiegu czynności obejmujących prace planistyczne w zakresie uchwalania planu ogólnego burmistrz ma obowiązek sporządzenia dokumentacji planistycznej w formie elektronicznej.

Koszty sporządzenia planu ogólnego

Koszty sporządzenia planu ogólnego obciążają budżet gminy.

Koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.