Obraz zawierający tekst, diagram, Czcionka, krąg

Opis wygenerowany automatycznie

|  |
| --- |
| **Plan ogólny sporządzany jest obowiązkowo dla terenu całej gminy i winien być przyjęty do dnia 01.01.2026 r. W przypadku nie uchwalenia planu ogólnego gmina po tej dacie straci możliwość wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy oraz przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aż do czasu uchwalenia planu ogólnego.** |
| **CZYM JEST PLAN OGÓLNY?** |
| **Plan ogólny** to akt planowania przestrzennego, uchwalany 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 dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.  Plan ogólny gminy będzie podstawą do **opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP)** oraz zintegrowanych planów zabudowy **(ZPI)**.  Plan ogólny będzie mógł stanowić również podstawę do wydawania **decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ)** w przypadku braku planu miejscowego, ale wyłącznie na „obszarach uzupełnienia zabudowy”, o ile zostaną one w planie ogólnym wyznaczone. |
| **Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego** – jego ustalenia będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będzie on stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego lecz nie będzie stanowić podstawy prawnej dla decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy. |
| System planowania przestrzennego na poziomie lokalnym: |
| Plan ogólny będzie sporządzany wyłącznie w formie danych przestrzennych, udostępnianych przez dedykowane narzędzia cyfrowe.  Do planu ogólnego będzie dołączane uzasadnienie, zawierające wyjaśnienie przyjętych w nim rozwiązań – w formie tekstowej i graficznej. |
| Plan ogólny będzie obowiązkowo zawierał ustalenia dotyczące:   * stref planistycznych (określenie sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów), * gminnych standardów urbanistycznych (określenie intensywności, wysokości i powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). |
| W planie ogólnych będzie można również określić:   * obszary uzupełnienia zabudowy, * obszary zabudowy śródmiejskiej. |

|  |
| --- |
| Dla każdej strefy planistycznej ustawodawca określił profil podstawowy i profil dodatkowy, jak również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wyłączeniem strefy SG, SO, SK. Pełną charakterystykę stref planistycznych określa Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. (Dz.U. poz. 2758).  Profil podstawowy wskazuje, które profile funkcjonalne będą obowiązkowo dopuszczone w tej strefie (zawsze pełny katalog profili)  Profil dodatkowy (nieobowiązkowy) wskazuje, które profile funkcjonalne, poza obowiązkowym profilem podstawowym, będą mogły być dopuszczone dodatkowo w strefie (wybrane profile z katalog profili dodatkowych)  Rozróżnienie na profil podstawowy i dodatkowy ma znaczenie tylko przy tworzeniu planu ogólnego, natomiast po jego uchwaleniu profil należy traktować łącznie, to znaczy że oba profile (podstawowy i dodatkowy) będą podstawą do dopuszczenia przeznaczenia terenów w planie miejscowym albo decyzji o warunkach zabudowy. |

**Zakres Planu Ogólnego:**

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Opis wygenerowany automatycznie

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **JAKIE STREFY MOGĄ BYĆ W PLANIE OGÓLNYM GMINY? (zamknięta lista wg ustawy)** | | | |
| Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, dokument  Opis wygenerowany automatycznie | | | |
| Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka  Opis wygenerowany automatycznie | | | |
| **W JAKI SPOSÓB BĘDZIE OKREŚLONE MOŻLIWE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI?** | | | |
| W planie ogólnym każda działka będzie przypisana do określonej strefy planistycznej. Każda strefa będzie zawierać rodzaje terenów, które można ustalać w ramach danej strefy (profil funkcjonalny). Określone zostaną także parametry opisujące daną strefę: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. | | | |
| Maksymalna wysokość zabudowy | | | |
| maksymalny udział powierzchni zabudowy | | | |
| maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | | | |
| minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej | | | |
| **CZYM JEST GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM GMINY?** | | | |
| **Gminny katalog stref planistycznych** jest to tabela, w której zestawione są wszystkie strefy planistyczne wyznaczone w gminie, wraz z następującymi informacjami:   * symbol i nazwa strefy * rodzaje terenów (profil funkcjonalny), które można ustalać w ramach danej strefy * parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w danej strefie: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej | | | |
| **JAK BĘDĄ WYZNACZANE STREFY MIESZKANIOWE W PLANIE OGÓLNYM GMINY?** | | | |
| Najpierw określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną.  W całej gminie suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie nie będzie mogła być mniejsza niż 70% oraz nie większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.  Wyznaczając wielofunkcyjne strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.  Link: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20230002758> | | | |
| **CZYM JEST OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W PLANIE OGÓLNYM GMINY?** | | | |
| Gmina może, ale nie musi, ustanowić obszar uzupełnienia zabudowy jako element planu ogólnego gminy.  Jest to obszar, na którym będzie można wydawać nowe decyzje o warunkach zabudowy (decyzje WZ) po 31 grudnia 2025 roku.  Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczany jest za pomocą szeregu sparametryzowanych czynności wykonywanych w odpowiednim oprogramowaniu geoinformatycznym, w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków, aktualnych na czas sporządzania projektu planu ogólnego, ogólny zarys procedury składa się z następujących kroków:  **Krok 1: 🡺 Identyfikacja Zgrupowań Budynków:**  Cel: Zidentyfikowanie zgrupowań budynków o odpowiednich funkcjach.  Dane wsadowe: Dane z ewidencji gruntów i budynków albo dane o obiektach topograficznych w przypadku braku danych z ewidencji gruntów i budynków .  Kryteria:  Minimum 5 budynków w zgrupowaniu.  Odległość między najbliższymi budynkami nie większa niż 100 m.  Wyłączenie z analizy budynków transportu i łączności (klasa 102) oraz budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa (klasa 108) zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych.  **Krok 2: 🡺 Wyznaczenie Buforu Wokół Zgrupowań:**  Cel: Określenie przestrzeni między budynkami w zgrupowaniu.  Dane wsadowe: Wyniki analizy z kroku 1.  Kryteria:  Bufor o szerokości 50 m wokół budynków w zgrupowaniu.  Przykład wyniku wykonania kroków 1 i 2    **Krok 3: 🡺 Wypełnianie Luk Wewnątrz Obszarów Zgrupowanych:**  Cel: Wypełnienie luk w całości otoczonych przez obszary powstałe w kroku 2.  Dane wsadowe: Wyniki analizy z kroku 2.  Kryteria:  Wypełnienie luk, których powierzchnia wynosi nie więcej niż 5000 m².  Przykład wyniku wykonania kroków 1, 2 i 3  Obraz zawierający mapa, tekst, atlas  Opis wygenerowany automatycznie  **Krok 4: 🡺 Ograniczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy:**  Cel: Ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie terenów nieprzeznaczonych do zabudowy.  Dane wsadowe: Wyniki analizy z kroku 3.  Kryteria:   * Wyznaczenie bufora o negatywnej wartości 40 m od granic obszarów wyznaczonych w kroku 3. * Pozostawienie pasa o szerokości 10 m od obrysu budynków po stronie zewnętrznej (od strony terenów otwartych).   Przykład wyniku wykonania kroków 1, 2, 3 i 4    **Krok 5: 🡺 Korekta Obszarów Uzupełnienia Zabudowy:**  Cel: Dostosowanie obszarów do lokalnych uwarunkowań lub polityki przestrzennej gminy.  Dane wsadowe: Wyniki analizy z kroków 1-4, dane lokalne dotyczące inwestycji celu publicznego, terenów chronionych itp.  Kryteria:   * Możliwość pomniejszenia obszarów o tereny, które nie powinny podlegać uzupełnieniu zabudowy (np. ze względu na ochronę środowiska, inwestycje celu publicznego, obszary zagrożenia powodziowego). * Możliwość powiększenia obszarów o dodatkowe 25% powierzchni wynikowej różnicy pomiędzy łączną powierzchnią obszarów uzyskanych w krokach 1-3 a łączną powierzchnią obszarów uzyskanych w krokach 1-4, uwzględniając lokalne uwarunkowania. * Ograniczenie możliwości powiększenia obszarów na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast do odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.   Przykład wyniku wykonania kroków 1, 2, 3, 4 i 5 – docelowy obszar uzupełnienia zabudowy    Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy  Link: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20240000729> | | | |
| **CZYM JEST OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W PLANIE OGÓLNYM GMINY?** | | | |
| Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. | | | |
| **CZYM SĄ GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZENEJ?** | | | |
| Plan ogólny będzie mógł wprowadzić regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Celem gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest zapewnienie nowym inwestycjom mieszkaniowym dostępu do niezbędnych obiektów infrastruktury społecznej: | | | |
| **Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej:** tj. położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:   * 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz * 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha   - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej. | | | |
| **Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej:** tj. położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:   * 1500 m w miastach, * 3000 m poza miastami   - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej. | | | |
| **W JAKI SPOSÓB BĘDZIE BADANA ZGODNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z PLANEM OGÓLNYM?** | | | |
| Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się:  **Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej w planie ogólnym.**  **A także ustalenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:**   * Minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej * Maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy * Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy | | | |
| **JAKI JEST PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ?** | | | |
| Rozpoczęcie prac planistycznych następuje po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. W wyznaczonym terminie są zbierane wnioski do planu, następnie opracowuje się projekt planu. W kolejnym etapie uzyskiwane są wymagane opinie i uzgodnienia, następnie przeprowadza się konsultacje społeczne. Gotowy projekt planu ogólnego jest przedstawiany Radzie Gminy do uchwalenia. | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| **GDZIE BĘDZIE UDOSTĘPNIANY PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY?** | | | |
| W Biuletynie Informacji Publicznej **BIP** a w przyszłości w **REJESTRZE URBANISTYCZNYM** | | | |
| **JAK BĘDZIE WYGLĄDAĆ UCHWAŁA W SPRAWIE PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| **PLAN OGÓLNY GMINY**  **🡿 🡾** | | | |
| **UCHWAŁA** | | **UZASADNIENIE** | |
| Dane przestrzenne (załącznik do uchwały – plik GML) zawierające:   * strefy planistyczne * gminny katalog stref planistycznych * gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (opcjonalnie) * obszary uzupełnienia zabudowy (opcjonalnie) * obszary zabudowy śródmiejskiej (opcjonalnie) | | * część graficzna * część tekstowa | |
| **JAK BĘDĄ WYGLĄDAĆ DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| **Dane przestrzenne obejmują:**   * Wektor granic opracowania * Atrybuty opisowe do granic opracowania * Wektor: stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, dla których ustalono standard dostępności infrastruktury społecznej * Atrybuty opisowe do stref i obszarów | | | |
| **JAK BĘDZIE WYGLĄDAĆ CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA DO PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| **CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA**  **Zawiera wyjaśnienie:** | | | |
| 🡻 🡻 🡻 🡻 | | | |
| Przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym. | Przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej. | Przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. | Sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy |
| **JAK BĘDZIE WYGLĄDAĆ CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA DO PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| **Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, logo  Opis wygenerowany automatycznie** | | | |
| **NA JAKICH ETAPACH BĘDZIE MOŻNA ZAANGAŻOWAĆ SIĘ W PROCEDURĘ?** | | | |
| * **SKŁADANIE WNIOSKÓW** – po rozpoczęciu procedury * **KONSULTACJE SPOŁECZNE** – w trakcie konsultacji społecznych | | | |
| **JAK I GDZIE ZŁOŻYĆ WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO GMINY?** | | | |
| Wnioski do planu ogólnego należy składać na formularzu pisma, który określony został w Rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. (Dz.U. 2023 poz. 2509)  **W POSTACI ELEKTRONICZNEJ:**   * za pomocą środków komunikacji elektronicznej (ePUAP) * na adres e-mail Urzędu Gminy……..   **W POSTACI PAPIEROWEJ:**   * drogą pocztową, na adres Urzędu Gminy…. * osobiście, w godzinach pracy urzędu | | | |
| **KIEDY WNIOSEK NIE BĘDZIE ROZPATRZONY?** | | | |
| **BEZ FORMALNEGO ROZPATRZENIA POZOSTAJĄ WNIOSKI:**   * **Niezłożone w wyznaczonym terminie** * **Niezłożone na wymaganym formularzu pisma** * **Bez wypełnionych wszystkich pól obowiązkowych** * **Bez podpisu pod wnioskiem złożonym w wersji papierowej** | | | |
| **CO STANIE SIĘ DALEJ ZE ZŁOŻONYMI WNIOSKAMI?** | | | |
| * Wnioski będą analizowane w trakcie sporządzania projektu planu ogólnego. * Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych zostanie sporządzony wykaz wniosków do projektu planu ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia. * Wykaz wniosków zostanie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej. | | | |
| **JAK BĘDĄ PRZEBIEGAĆ KONSULTACJE DO PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| * Zbieranie uwag * Spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego gminy * Dyżury projektanta | | | |
| **KIEDY I JAK ZŁOŻYĆ UWAGĘ DO PLANU OGÓLNEGO?** | | | |
| Uwagi do planu ogólnego będzie można składać na etapie prowadzenia konsultacji społecznych. Również wyłącznie na wymaganym formularzu. Sposób i termin składania uwag zostanie określony przed przystąpieniem do procesu konsultacji. | | | |
| **CO STANIE SIĘ DALEJ ZE ZŁOŻONYMI UWAGAMI?** | | | |
| * Zostanie sporządzony raport podsumowujący konsultacje społeczne. Będzie on zawierał wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w trakcie konsultacji społecznych. * Projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych zostanie przedstawiony Radzie Gminy. | | | |
| **DLACZEGO PLAN OGÓLNY JEST TAKI WAŻNY?** | | | |
| Pomimo pewnych podobieństw do dobrze znanego Studium, Plan Ogólny to opracowanie o zupełnie innym charakterze. Formuła Studium była szeroka i wielotematyczna. Plan Ogólny będzie miał bardzo zwięzły, techniczny charakter. Odniesie się przede wszystkim do dopuszczalnych na danym terenie funkcji oraz parametrów zabudowy. W takim razie dlaczego jest tak ważny? | | | |
| Bo przesądzi, gdzie w Gminie będzie mogła powstać zabudowa, a gdzie będzie w ogóle zakazana. Określi nieprzekraczalne parametry każdej inwestycji. Co najważniejsze – wyreguluje te sprawy nie tylko dla przyszłych planów miejscowych, które będą musiały być z nim zgodne, ale także rozstrzygnie, na których terenach (obszar uzupełnienia zabudowy) po 31 grudnia 2025 r. będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego, a na których realizacja zabudowy będzie możliwa dopiero po opracowaniu planu miejscowego. | | | |
| Dotychczas Studium miało znaczenie tylko w przypadku sporządzania planów miejscowych, ale jako że nie było aktem prawa miejscowego, nie mogło stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy), co w połączeniu z nadmierną liberalizacją zasad wydawania decyzji prowadziło do ogromnego chaosu urbanistycznego, bardzo niekorzystnego i kosztownego dla Państwa, samorządów oraz przyszłych pokoleń. Aby ostatecznie zabezpieczyć ustalenia, które zapisano w Studium dla danego terenu, niezbędne było uchwalenie planu miejscowego, a jak pokazała praktyka, mimo że było to działanie obowiązkowe, nie było powszechne gdyż nie wprowadzono sankcji za brak planów miejscowych.  Teraz to się zmienia - tę ochronę będzie dawał już Plan Ogólny, a jego ewentualny brak, pomimo braku sankcji, będzie paraliżował jakiekolwiek inwestycje w Gminie a więc i jej rozwój. | | | |