



Plan ogólny gminy – kluczowe informacje

Plan ogólny gminy to kluczowy element planowania przestrzennego w Polsce, który ma znaczący wpływ na rozwój lokalny. Niedawne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły istotne modyfikacje w tym zakresie. Jako mieszkaniec lub właściciel nieruchomości, powinieneś wiedzieć, jak te zmiany mogą wpłynąć na twoje otoczenie i wartość twojej własności.

1. Czym jest plan ogólny gminy?

Plan ogólny gminy to nowe, obowiązkowe narzędzie planistyczne, które odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni gminnej. Jest to akt prawa miejscowego, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Głównym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy i harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Jednakże, w rzeczywistości władza centralna będzie miała decydujący wpływ na sposób wykorzystania gruntów przez ich właścicieli. To oznacza, że decyzje dotyczące zagospodarowania terenu będą podejmowane na szczeblu wyższym, co może znacząco wpłynąć na wartość tych gruntów. Właściciele nieruchomości mogą stracić kontrolę nad swoimi działkami, a ich wartość może ulec zmianie w wyniku decyzji podejmowanych przez władze.

Plan ogólny gminy obejmuje całą gminę, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Jego zadaniem jest określenie podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stworzenie ram dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Różnice między planem ogólnym a studium uwarunkowań

Kluczową różnicą między planem ogólnym, a studium uwarunkowań jest ich charakter prawny. Studium było aktem wewnętrznym, z którym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogły być sprzeczne. Natomiast plan ogólny gminy ma rangę aktu prawa miejscowego, co oznacza, że ma moc wiążącą dla organów gminy oraz mieszkańców.

Plan ogólny, w przeciwieństwie do studium, będzie podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. To oznacza, że po wejściu w życie planu ogólnego w gminie, warunki zabudowy będzie można uzyskać tylko dla działek położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym.

3. Zakres i zawartość planu ogólnego

Plan ogólny gminy zawiera szereg istotnych elementów, które kształtują przestrzeń gminną. Do obowiązkowych elementów planu należą:

1. Określenie stref planistycznych, takich jak strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, strefa usługowa, gospodarcza czy produkcji rolniczej.



GMINA WIERZBNO

2. Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, które obejmują m.in. maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Fakultatywnie plan ogólny może również zawierać:

1. Wskazanie obszarów uzupełnienia zabudowy.
2. Określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej.
3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, takie jak zasady dostępu do szkół, przedszkoli czy terenów rekreacyjnych.

Plan ogólny gminy ma za zadanie uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz formy ochrony przyrody i zabytków .

Wprowadzenie planu ogólnego gminy ma na celu uporządkowanie przestrzeni geograficznej, zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wyeliminowanie chaosu urbanistycznego. Jest to krok w kierunku bardziej zrównoważonego i przemyślanego planowania przestrzennego w polskich gminach.

4. Strefy planistyczne w planie ogólnym - rodzaje stref planistycznych

Plan ogólny gminy wprowadza nowe podejście do planowania przestrzennego poprzez **podział obszaru gminy na strefy planistyczne**. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na 13 stref planistycznych. Do tych stref należą:

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)
4. Strefa usługowa (SU)
5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)
6. Strefa gospodarcza (SP)
7. Strefa produkcji rolniczej (SR)
8. Strefa infrastrukturalna (SI)
9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)
10. Strefa cmentarzy (SC)
11. Strefa górnictwa (SG)
12. Strefa otwarta (SO)
13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefy te mają za zadanie wypełnić cały plan gminy, wskazując ramowe kierunki zagospodarowania danego terenu.

5. Charakterystyka poszczególnych stref

Każda ze stref planistycznych ma swój unikalny charakter i przeznaczenie. Dla przykładu, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) mają na celu stworzenie obszarów, gdzie funkcja mieszkaniowa jest dominująca, ale może być uzupełniona innymi, niekolidującymi funkcjami.



GMINA WIERZBNO

Strefa usługowa (SU) jest przeznaczona dla lokalizacji dużych kompleksów monofunkcyjnych, związanych z realizacją takich usług jak administracja, edukacja, ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, sport czy kult religijny. Wyróżniono także osobną strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) ze względu na jej szczególny charakter i wpływ na układ komunikacyjny.

Strefa otwarta (SO) ma szczególne znaczenie dla ochrony terenów przed ekspansją zabudowy. Mogą to być obszary lasów, tereny rolnicze, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej.

Dla każdej strefy planistycznej określono profil podstawowy i profil dodatkowy, jak również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem stref SG, SO i SK).

6. Zasady wyznaczania stref

Wyznaczanie stref planistycznych opiera się na kilku kluczowych zasadach. Przede wszystkim, 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.

Ważnym aspektem jest również bilansowanie potrzeb mieszkaniowych. Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w całej gminie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych bierze się pod uwagę również potrzebę tworzenia wielofunkcyjnych struktur, które zapewnią możliwość realizowania podstawowych potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez zmniejszenie odległości do obiektów usługowych i infrastruktury społecznej.

Strefy planistyczne określone są szeregiem kluczowych wskaźników, takich jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo, mogą być określone fakultatywne wskaźniki, jak standardy dostępności infrastruktury społecznej czy zasady dostępności do szkół i obszarów zieleni publicznej.

Wprowadzenie stref planistycznych ma na celu stworzenie zwartych, ale jednocześnie mieszanych struktur planistycznych, które pozwolą na efektywne korzystanie z infrastruktury i minimalizowanie konfliktów przestrzennych, takich jak sąsiedztwo funkcji uciążliwych z zabudową mieszkaniową.

7. Procedura uchwalania planu ogólnego

Procedura uchwalania planu ogólnego gminy to wieloetapowy proces, który wymaga zaangażowania różnych podmiotów i przestrzegania określonych terminów. Proces ten ma na celu zapewnienie, że plan ogólny będzie odpowiadał potrzebom społeczności lokalnej i uwzględniał uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

8. Etapy procedury planistycznej

Procedura uchwalania planu ogólnego gminy składa się z kilku kluczowych etapów:



GMINA WIERZBNO

1. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego: Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Uchwała ta określa obszar objęty planem, termin zakończenia prac nad planem oraz sposób i zakres konsultacji społecznych.
2. Zbieranie wniosków: Po podjęciu uchwały, wójt ogłasza o możliwości składania wniosków do projektu planu ogólnego. Termin składania wniosków nie może być krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia.
3. Opracowanie projektu planu: Na podstawie zebranych wniosków i analiz, zespół planistyczny opracowuje projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem.
4. Opiniowanie i uzgadnianie: Projekt planu jest przekazywany do ustawowego uzgadniania i opiniowania przez odpowiednie organy i instytucje.
5. Konsultacje społeczne: Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu jest poddawany konsultacjom społecznym.
6. Rozpatrzenie uwag: Wójt rozpatruje uwagi zgłoszone w trakcie konsultacji społecznych.
7. Wprowadzenie zmian: W razie potrzeby, do projektu planu wprowadzane są zmiany wynikające z uwzględnionych uwag.
8. Przedstawienie projektu radzie gminy: Ostateczna wersja projektu planu ogólnego jest przedstawiana radzie gminy do uchwalenia.

9. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne odgrywają kluczową rolę w procesie uchwalania planu ogólnego gminy. Mają one na celu umożliwienie mieszkańcom i innym interesariuszom wypowiedzenia się na temat proponowanych rozwiązań planistycznych. Zgodnie z nowymi przepisami, formy konsultacji społecznych obejmują:

1. Zbieranie uwag do projektu planu
2. Spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty
3. Spotkania plenerowe lub spacer studyjny
4. Ankiety lub geoankiety
5. Wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta

Wójt ma obowiązek przeprowadzić konsultacje społeczne z wykorzystaniem co najmniej trzech z wymienionych form. Informacje o konsultacjach muszą być podane do publicznej wiadomości w sposób zapewniający dotarcie do szerokiego grona interesariuszy.

10. Uchwalenie planu przez radę gminy

Ostatnim etapem procedury jest uchwalenie planu ogólnego przez radę gminy. Przed podjęciem uchwały, rada analizuje projekt planu wraz z załącznikami, w tym raportem z konsultacji społecznych. Rada gminy może wprowadzić zmiany do projektu planu, jeśli uzna to za konieczne. W takim przypadku, niektóre etapy procedury mogą zostać powtórzone.

Po uchwaleniu, plan ogólny staje się aktem prawa miejscowego i podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa.

11. Skutki prawne uchwalenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy to nowy, kluczowy dokument w planowaniu przestrzennym, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, co oznacza, że jego



GMINA WIERZBNO

postanowienia będą wiążące zarówno dla organów administracji publicznej, jak i dla obywateli. Ta zmiana ma fundamentalne znaczenie dla kształtowania przestrzeni w gminie.

Jako akt prawa miejscowego, plan ogólny gminy będzie stanowić podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. To istotna różnica w porównaniu do studium, które było jedynie aktem wewnętrznym i nie mogło bezpośrednio wpływać na sytuację prawną właścicieli nieruchomości. Plan ogólny umożliwi gminom bardziej skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego i kontrolowanie rozwoju zabudowy.

12. Wpływ na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy

Wprowadzenie planu ogólnego gminy znacząco zmieni proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Po uchwaleniu planu ogólnego, decyzje te będą mogły być wydawane jedynie dla działek położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy, który zostanie wyznaczony w planie. To istotne ograniczenie w porównaniu do obecnej sytuacji, gdzie decyzje o warunkach zabudowy mogły być wydawane praktycznie na każdym terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Co więcej, decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonym w planie ogólnym. Oznacza to, że nie będzie już możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w planie ogólnym. To znacząca zmiana w stosunku do obecnej sytuacji, gdzie decyzje o warunkach zabudowy nie musiały uwzględniać zapisów studium.