

Plan ogólny gminy - informacja

PLAN OGÓLNY GMINY - CO TO JEST

Co to jest plan ogólny?

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący obszar gminy, który zastąpi dotychczas obowiązujące [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego](#). Jest to akt prawa miejscowego uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny ma wskazywać, w jakich częściach miasta będą mogły powstać parki, drogi, osiedla mieszkaniowe czy miejsca pracy. Dokument w formie cyfrowej będzie się składał z danych przestrzennych oraz uzasadnienia (grafiki i tekstu).

Projekt planu ogólnego powstanie na drodze uzgodnień, przy współudziale wszystkich zainteresowanych. Na poszczególnych etapach prac nad tym dokumentem każdy będzie mógł złożyć swoje wnioski i uwagi. Zgodnie z nową ustawą, plan ogólny musi zostać uchwalony do końca 2025 roku.

Plan ogólny gminy będzie obowiązkowo zawierał zapisy dotyczące:

- stref planistycznych (określenie sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów),

Teren całej gminy zostanie podzielony na strefy planistyczne. Każda działka może należeć tylko do jednej z trzynastu przewidzianych w ustawie stref:

1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4. strefa usługowa;
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego;
6. strefa gospodarcza;
7. strefa produkcji rolniczej;
8. strefa infrastrukturalna;
9. strefa zieleni i rekreacji;
10. strefa cmentarzy;
11. strefa górnictwa;
12. strefa otwarta;
13. strefa komunikacyjna.

- gminnych standardów urbanistycznych (określenie intensywności, wysokości i powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

Podstawą do sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego?

Przed opracowaniem projektu planu ogólnego zbierane są wnioski, które zostaną przeanalizowane i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany.

Wnioski do planu ogólnego należy składać na obowiązującym formularzu, który został ustalony rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz.U. z 2023 r. poz. 2509), dostępny do pobrania na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Komańcza <https://komancza.pl/bip/k/103> w zakładce Zagospodarowanie przestrzenne/Plan Ogólny oraz na stronie <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>. Wnioski składamy tylko w wyznaczonym terminie.

Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi - dlaczego?

Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości odpowiadania na wnioski i uwagi. Wszystkie wnioski i uwagi zostaną przeanalizowane i udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej.

Propozycja rozpatrzenia danego wniosku jest umieszczana w specjalnym wykazie, który będzie upubliczniany - z niego oraz z samego projektu planu ogólnego, który przed uchwaleniem będzie jeszcze konsultowany z mieszkańcami, będzie można się dowiedzieć, jaki jest proponowany sposób rozpatrzenia wniosku. Nie będą wysyłane indywidualne wiadomości w tym zakresie.

Kiedy zostanie uchwalony plan ogólny?

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, plan ogólny powinien zostać uchwalony do 31 grudnia 2025 roku.

Do kiedy studium będzie ważne?

Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać miejscowe plany?

Tak. Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc. Po wejściu w życie planu ogólnego nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane na jego podstawie.

Co jeśli do końca 2025 roku nie wejdzie w życie plan ogólny?

Według obecnie obowiązujących przepisów od 1 stycznia 2026 roku uchwalanie nowych planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie wstrzymane, do momentu przyjęcia planu ogólnego.

Co ile lat będzie aktualizowany plan ogólny?

Ustawa nie określa terminu aktualizacji planu ogólnego. Będzie on ważny do czasu jego zmiany.

Czy plan ogólny zastąpi studium?

Tak, plan ogólny zastąpi studium. Będzie to nowy dokument opracowywany dla terenu całego miasta.

Czym się różni plan ogólny od studium?

Główną różnicą jest inna struktura i szczegółowość dokumentów. Ponadto, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Czy tereny przeznaczone pod zabudowę w studium, w planie ogólnym również będą przeznaczone pod zabudowę?

Plan Ogólny może różnić się od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej przepisy ściśle określają zasady ich wyznaczania oraz uzależniają ich zasięg m.in. od prognoz demograficznych.

Czy przy opracowywaniu planu ogólnego będą wzięte pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania?

Przepisy nie przewidują wymogu uwzględniania wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym. Jednak wydane decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu według obecnie obowiązujących przepisów zachowają moc.

Czy decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym?

Decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy podczas opracowywania planu ogólnego?

Tak, do momentu wejścia w życie ustaleń planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po wejściu w życie planu ogólnego?

Tak, ale decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym. Decyzje te będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzje, które staną się prawomocne po wejściu w życie planu ogólnego będą terminowe, tzn. ważne przez 5 lat od daty kiedy staną się prawomocne.
