PLAN OGÓLNY

STRUKTURA ORAZ PROCEDURA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU

Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny to narzędzie planistyczne, które zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W przeciwieństwie jednak do studium, plan ogólny będzie aktem prawa i będzie wiązał nie tylko przy uchwalaniu planów miejscowych, ale także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. Plan ogólny uchwala się obligatoryjnie dla całego obszaru gminy.

Termin wejścia w życie

Plan ogólny został wprowadzony do systemu prawnego przez nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z 5 lipca 2023 r.., tzw. „Reforma planowania przestrzennego"). Zgodnie z jej treścią gminy mają czas na uchwalenie planu ogólnego do 31 grudnia 2025 roku (art. 65 ust. 1 u.p.z.p.). Po tej dacie studia wygasną, a gmina starci możliwość uchwalania na ich podstawie planów miejscowych, w tym ZPI, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu ogólnego

W planie ogólnym określa się:
-strefy planistyczne
-gminne standardy urbanistyczne
W planie ogólnym można określić:
-obszary uzupełnienia zabudowy
-obszary zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

Plan ogólny uchwala się obligatoryjnie dla całego obszaru gminy (art. 13a ust. 1 u.p.z.p.). Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne (art. 13c ust. 1 u.p.z.p.). W wyniku tego podziału dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych (art. 13c ust. 2 u.p.z.p.):

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa górnictwa;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

Ograniczenia w wyznaczaniu stref mieszkaniowych

Strefy umożliwiające zabudowę mieszkaniową (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3) w pierwszej kolejności wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (czyli de facto wielofunkcyjną) będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Gminny katalog stref planistycznych

Jest częścią gminnych standardów urbanistycznych, a więc wytycznych, określających minimalne wymagania dotyczące zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych (bezpośrednio wskazane przeznaczenie terenu)

- wartości (w odpowiednich strefach):

o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

o maksymalnej wysokości zabudowy,

o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy,

o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszego niż wynika to z właściwego rozporządzenia).

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gmina może określić gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej w ramach gminnych standardów urbanistycznych.

Jeżeli zdecyduje się na ich określenie to obligatoryjnie muszą obejmować zasady zapewnienia dostępu do:

- szkoły podstawowej oraz
- obszarów zieleni publicznej.

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, przychodni ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej c.d.

Gmina może ustalić różne standardy dostępności infrastruktury społecznej dla różnych obszarów gminy. Może także objąć tymi standardami jedynie część obszaru gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów. Dopuszczalne jest także wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej (np. z rejonu osiedla Warniki i Szumiłowo).

Wytyczne dla standardów infrastruktury społecznej

1. zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej, rozumiane jest jako 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 (art. 13f ust. 2 u.p.z.p.).

Wytyczne dla standardów infrastruktury społecznej c.d.

2. zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumiane jest jako 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 (art. 13f ust. 3 u.p.z.p.).

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej gmina może ustalić inne wartości odległości od ww. obiektów. Może także ustalić inne wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej, jednak w tym przypadku nie mniejsze niż 50% wyżej wskazanych wyżej.

Wytyczne dla standardów infrastruktury społecznej c.d.

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

Procedura uchwalenia planu ogólnego

1) rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, może ją podjąć z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej (art. 13i ust. 1 u.p.z.p.).

2) następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) (art. 13i ust. 3 u.p.z.p.):

a. ogłasza w stosowny sposób o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby, miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

b. zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;

c. sporządza projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

Procedura uchwalenia planu ogólnego c.d.

d. udostępnia m.in. w BIP (od 1 stycznia 2026 roku w rejestrze urbanistycznym) projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

e. występuje o opinie i uzgodnienia;

f. wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

g. udostępnia m.in. w BIP (od 1 stycznia 2026 roku w rejestrze urbanistycznym) projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

h. ogłasza, w stosowny sposób (określony w art. 8h ust. 1 u.p.z.p.), o rozpoczęciu konsultacji społecznych;

i. przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z konsultacji społecznych;

j. w niezbędnym zakresie ponawia określone ustawą czynności,

Procedura uchwalenia planu ogólnego c.d.

k. udostępnia m.in. w BIP (od 1 stycznia 2026 roku w rejestrze urbanistycznym) projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem z konsultacji społecznych,

l. przedstawia radzie gminy projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych;

3) rada gminy podejmuje uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego;

4) wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi (art. 13k ust. 1 u.p.z.p.).

Jeżeli rada gminy (przed uchwaleniem planu ogólnego) stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu ogólnego wymagających ponowienia uzgodnień– ponawia się niektóre czynności w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu ogólnego objęta zmianą (art. 13j u.p.z.p.).