

PLAN OGÓLNY

Plan ogólny jest to dokumentem planowania przestrzennego, uchwalonym przez Radę Gminy. Dokument ten obejmuje obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych.

W planie ogólnym:

1) określa się:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne;

2) można również określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny stanowi podstawę w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny gminy opracowany jest przez uprawnione osoby i instytucje oraz przyjęty przez Radę Gminy w formie uchwały.

Plan ogólny zastąpił dotychczas istniejące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podział gminy na strefy planistyczne

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13c. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)) obszar gminy, zostanie podzielony w sposób rozłączny na 13 stref planistycznych, do których 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

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. 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. 2758).

Gminne standardy urbanistyczne oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym zostaną określone gminne standardy urbanistyczne.

W myśl ustawy, gminne standardy urbanistyczne powinna spełniać każda działka ewidencyjna w skład terenu objętego planem (art. 13e. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).

Gminne standardy urbanistyczne będą tworzyły gminny katalog stref planistycznych oraz będą mogły obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych zostaną określone:

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

W planie ogólnym mogą zostać określone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (ustawa – Art. 13e, str. 8).

Gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej obejmą zasady dostępu do:

- **szkoły podstawowej** – w odległości nie większej od działki ewidencyjnej niż 1500 m w miastach lub 3000 m poza miastami (art. 13f ust. 2 upzp);
- **obszarów zieleni publicznej** – w odległości od działki ewidencyjnej nie mniejszej niż 1500 m, co dotyczy obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3 ha, lub 3000 m dla obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha (art. 13 f ust. 3 upzp).

Wspomniane odległości będą liczone jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej/do granicy obszaru zieleni publicznej. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym dopuszcza się też ustalenie zasad zapewnienia dostępu do: przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki, posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej (art. 13f ust. 7 pkt 3 upzp).

Niespełnienie przez działkę standardów dostępności do infrastruktury społecznej będzie eliminowało tę działkę z możliwości realizacji inwestycji w jej obszarze (Art. 13f ust. 4-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).

Etapy sporządzenia planu ogólnego gminy

Procedura sporządzenia projektu planu ogólnego składa się m.in. z:

- przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego, zbieranie wniosków, prace projektowe
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany do ustawowego uzgadniania i opiniowania
- konsultacje społeczne projektu
- rozpatrzenie uwag
- projekt planu skierowany do uchwalenia
- plan obowiązujący