

PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – informacje podstawowe

W związku z nowelizacją przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gmina Stanisławów rozpoczęła przygotowanie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Plany ogólne będzie musiała uchwalić każda gmina w Polsce.

Plan ogólny to nowy dokument planistyczny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. W planie ogólnym zostanie określone przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wskaźniki ich zagospodarowania. Plan ogólny będzie określał strefy m.in. mieszkalne, usługowe, zielone i ustalał zasady zagospodarowania terenu tj. minimalną powierzchnię terenów zielonych, intensywność czy wysokość zabudowy. Zgodnie z planem ogólnym będą później uchwalane plany miejscowe zagospodarowania, oraz zgodnie z nim będą wydawane warunki zabudowy.

Jest to bardzo ważne, z punktu widzenia dalszego rozwoju naszej gminy, dlatego zachęcamy do składania wniosków do planu ogólnego. Zebrane wnioski zostaną zbadane i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie z prawem przygotowanie planu ogólnego jest konsultowane ze społeczeństwem. Każdy może zgłosić potrzeby i pomysły do planu zagospodarowania. Wnioski mogą zgłaszać mieszkańcy oraz inne osoby i podmioty zainteresowane. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy ale na odpowiednim druku i tylko do 28 lutego 2025 roku.

Zbieranie wniosków do planu ogólnego

Zbieranie wniosków to pierwszy moment, w którym mieszkańcy mogą partycypować w tworzeniu planu. Wnioski zostaną przeanalizowane i rozpatrzone na etapie prac projektowych. Kiedy projekt planu będzie gotowy, zostanie zaprezentowany mieszkańcom i poddany konsultacjom. Wtedy również będzie można się włączyć w prace nad planem, np. poprzez złożenie uwag do projektu.

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

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.

Zasady przygotowywania planu określa 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. W dokumencie tym ujęto regulacje dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu prezentacji graficznej danych przestrzennych.

Kolejność opracowywania planu w kilku punktach:

1. Najpierw rada gminy podejmuje uchwałę o rozpoczęciu sporządzania planu ogólnego, co już nastąpiło. Rada Gminy Stanisławów podjęła stosowną uchwałę nr IV/24/2024.
2. Następnie wójt przystępuje do sporządzenia projektu planu ogólnego i wraz z uzasadnieniem (składa się ono z części tekstowej i graficznej) udostępnia go w rejestrze.
3. Projekt zostaje poddany opinii instytucji państwowych i organów administracji publicznej. Po tym następuje etap uzgodnień.
4. Kolejny krok to konsultacje społeczne, które obejmują różne formy dialogu z mieszkańcami.
5. Na podstawie zgromadzonych opinii wprowadza się ewentualne zmiany do projektu.
6. Finalny projekt planu ogólnego zostaje przedstawiony radzie gminy do uchwalenia, po czym trafia do oceny wojewody.

Kilka słów o planie ogólnym:

W planie ogólnym określa się:

- a) strefy planistyczne
- b) gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym można określić:

- a) obszary uzupełniania zabudowy
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej
- c) gminne standardy dostępności
- d) infrastruktury społecznej

Strefy planistyczne to obszary, na które podzielony zostanie cały obszar objęty planem ogólnym.

W projekcie planu ogólnego, wyznaczając strefy planistyczne w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne:

- a) **charakterystyka stref planistycznych** obejmuje profil funkcjonalny stref planistycznych oraz co najmniej wybrane wskaźniki.
- b) **w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny** (czyli możliwe przeznaczenie):
 - obejmuje przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego
 - może obejmować przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego;
- c) **strefy planistyczne uwzględniane będą** przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy

W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758) wskazano zamknięty katalog 13 stref.

Strefy planistyczne wśród których wyróżniamy:

- wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- usługową,
- handlu wielkopowierzchniowego,
- gospodarczą,
- produkcji rolniczej,
- infrastrukturalną,
- zieleni i rekreacji,
- cmentarzy,
- górnictwa,
- otwartą,
- komunikacyjną.

Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania “konfliktowych” funkcji.

Gminne standardy urbanistyczne to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo mogą to być też standardy dostępności np. do szkół, ośrodków zdrowia.

Gminne standardy urbanistyczne:

- a) obejmują gminny katalog stref urbanistycznych

- b) mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminny katalog stref planistycznych:

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- a) profil funkcjonalny stref planistycznych
- b) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych
- c) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów.

powierzchnia biologicznie czynna - teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²

powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym

nadziemna intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej

Formularz wniosku:

Wniosek do planu ogólnego składa się na specjalnym formularzu. Wzór formularza określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 roku. Formularz można pobrać ze strony ministerstwa oraz strony Biuletynu Informacji Publicznej, a także wersję papierową z Urzędu Gminy w Stanisławowie.

Wniosek składa się z 10 punktów:

1. Organ, do którego jest składane pismo

W punkcie tym wpisujemy: „Wójt Gminy Stanisławów”

2. Rodzaj pisma

W tym punkcie zaznaczamy „2.1. wniosek do projektu aktu”

3. Rodzaj aktu planowania przestrzennego

W tym punkcie zaznaczamy: „3.1. plan ogólny gminy”

4. Dane składającego pismo

W tym punkcie wpisujemy:

Jeśli składasz wniosek we własnym imieniu – wypełniasz ten punkt własnymi danymi osobowymi

Jeśli składasz wniosek w imieniu innej osoby lub w imieniu instytucji – wypełniasz ten punkt danymi tej osoby lub instytucji.

Jeśli składasz wniosek w imieniu swoim i innych osób – wypełnij ten punkt swoimi danymi, a dane pozostałych osób spisz na osobnej stronie i załącz do wniosku.

5. Adres do korespondencji

Ten punkt wypełniasz jeśli adres do korespondencji jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby.

6. Dane pełnomocnika

Ten punkt jest nieobowiązkowy. Wypełniasz go tylko jeśli chcesz ustanowić pełnomocnika.

7. Treść pisma

W punkcie tym wpisujesz swoje postulaty do planu ogólnego. Postulaty powinny dotyczyć tego, co mieści się w zakresie planu ogólnego.

Postulaty mogą dotyczyć

- rodzaju strefy planistycznej
- profilu funkcjonalnego strefy planistycznej
- wskaźników urbanistycznych
- standardów dostępności infrastruktury społecznej
- zasięgu obszarów zabudowy śródmiejskiej
- zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy

Jest 13 rodzajów stref planistycznych. Rodzaje stref określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym można wyznaczyć jedną albo wiele stref tego samego rodzaju. Strefy tego samego rodzaju mogą się różnić pod względem profilu funkcjonalnego i wskaźników urbanistycznych.

Każda strefa planistyczna ma określony profil funkcjonalny. Profil funkcjonalny składa się z klas przeznaczenia terenu.

Profil funkcjonalny dzieli się na profil podstawowy i dodatkowy. Profil podstawowy jest stały i obowiązkowo przypisany do danego rodzaju strefy. Profil dodatkowy jest nieobowiązkowy.

Strefy planistyczne zamieszczono w tabeli „Charakterystyka stref planistycznych”.

W punkcie tym wpisujesz o co wnioskujesz i dla jakiej nieruchomości lub obszaru Pkt. 7.1. np. „Proszę o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną dla nieruchomości o numerze 231 w miejscowości Stanisławów. Proszę o objęcie nieruchomości standardami dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępu do szkoły podstawowej i do obszarów zieleni publicznej”.

Pkt. 7.2. jest nieobowiązkowy. Wypełniasz go gdy wniosek obejmuje różne tereny i dla każdego terenów chcesz zawniioskować o co innego.

Pkt. 7.3. jest nieobowiązkowy. Można w nim sprecyzować o jakie klasy przeznaczenia terenu i wskaźniki urbanistyczne wnioskujesz.

8. Oświadczenie w sprawie korespondencji elektronicznej

W tym punkcie zaznaczasz czy wyrażasz zgodę na doręczenie korespondencji w sprawie wniosku za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Należy pamiętać, że propozycja rozpatrzenia danego wniosku jest umieszczana w specjalnym wykazie, który jest upubliczniony – z niego oraz z samego projektu planu ogólnego, który przed uchwaleniem będzie jeszcze konsultowany z mieszkańcami, będzie można dowiedzieć się jaki jest proponowany sposób rozpatrzenia wniosku. Wnioskodawca nie otrzyma indywidualnej wiadomości w tym zakresie.

9. Załączniki

W punkcie tym zaznacz i dołącz pełnomocnictwo oraz potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeśli ustanawiasz pełnomocnika albo jesteś pełnomocnikiem danej osoby w imieniu której składasz wniosek.

Załącznik graficzny można dołączyć jeśli chcesz pokazać granice terenu w formie graficznej.

10. Podpis i data

Więcej informacji na stronach:

Serwis Rzeczypospolitej Polskiej:

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne>

Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii

www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/nasze-dzialania

Baza wiedzy dotycząca reformy systemu planowania przestrzennego

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/baza-wiedzy-dotyczaca-reformy-systemu-planowania-przestrzennego>