

Czym będzie plan ogólny

Plan ogólny to nowy rodzaj dokumentu planistycznego. Będzie on określał podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego całej gminy.

Wraz ze strategią rozwoju będzie podstawą dla tworzenia nowych lub zmian istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w dokładniejszej skali określają zasady zagospodarowania konkretnych fragmentów gminy. Ponadto plan ogólny będzie stanowić punkt odniesienia dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powiązanie tych decyzji z aktem planowania przestrzennego jest jedną z największych zmian, jakie wprowadziła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku.

Plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy, tzn. tekstu i map. Będzie zbiorem danych przestrzennych, do wyświetlania w formie elektronicznej. Do planu ogólnego zostanie sporządzone również uzasadnienie, w którym opisane zostaną przyczyny wyznaczenia jego poszczególnych elementów oraz sposób uwzględnienia w nim poszczególnych uwarunkowań. Uzasadnienie będzie złożone z części tekstowej i graficznej.

Po co sporządzamy plan ogólny

Formalnie przygotowanie planu ogólnego nie jest obowiązkowe, ale jego brak po 31 grudnia 2025 roku rodzić będzie poważne konsekwencje w zakresie rozwoju przestrzennego gminy. Nie będzie można uchylać nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z pewnymi szczególnymi wyjątkami). Nie będzie można również wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioski złożone po tej dacie. Jego sporządzenie jest więc niezbędne, aby zapewnić gminie możliwości dalszego rozwoju.

Z czego składa się plan ogólny

Plan ogólny składa się obowiązkowo ze:

- stref planistycznych
- gminnych standardów urbanistycznych (w zakresie opisu stref planistycznych)

Ponadto plan ogólny może zawierać ustalenia dotyczące:

- obszarów uzupełnienia zabudowy
- obszarów zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

Najważniejszym i obowiązkowym elementem planu ogólnego będzie podział gminy na strefy planistyczne. Każda strefa planistyczna będzie miała określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Z kolei katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy.

Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych zostaną określone parametry zagospodarowania terenu. Strefy, w których dopuszczona zostanie zabudowa, będą miały ustalone również regulujące ją wskaźniki, np. maksymalną wysokość zabudowy itp.

Dodatkowo, w planie ogólnym można określić standardy dostępności infrastruktury społecznej, czyli, mówiąc w skrócie, maksymalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej np. od szkół, terenów zieleni lub przystanków transportu zbiorowego. Standardy te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych części gminy. Razem z opisem poszczególnych stref planistycznych utworzą one gminne standardy urbanistyczne

Obszary zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym będzie można również wyznaczyć obszary zabudowy śródmiejskiej, czyli takie obszary, w których stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

Obszary uzupełnienia zabudowy

Kolejnym fakultatywnym elementem, jaki będzie mógł się znaleźć w planie ogólnym, to obszary uzupełnienia zabudowy, czyli obszary, na których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarami uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

Co będzie miało wpływ na kształt planu ogólnego

Opracowując plan ogólny, należy przeanalizować szereg zagadnień. Wśród nich m.in.:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- ustalenia dokumentów wyższego rzędu, np. planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- zebrane wnioski i uwagi w ramach partycypacji społecznej
- uzyskane opinie i uzgodnienia od organów zewnętrznych.

Plan ogólny nie unieważni obowiązujących planów miejscowych i prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.