

Czym jest plan ogólny gminy?

Plan ogólny jest obowiązkowym aktem prawa miejscowego o zasięgu obejmującym całą gminę, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. To ten dokument posłuży do oceny zgodności planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to m.in. że po uchwaleniu przez radę gminy planu ogólnego dla swojego terytorium, warunki zabudowy będą wydawane wyłącznie dla obszarów wskazanych w planie ogólnym. Nieliczne wyjątki od tej reguły wskazane są precyzyjnie w ustawie. Zgodnie ze nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie gminy mają czas do 1 stycznia 2026 r. na uchwalenie ogólnego planu gminy.

Dlaczego powstaje plan ogólny?

Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek tworzenia planu ogólnego przez każdą gminę. W naszej gminie uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia została podjęta 26 września 2024 roku przez Radę Gminy w Nowym Kawęczynie.

Jakie są etapy tworzenia planu ogólnego (w skrócie)?

Zbieranie wniosków: Na początku zbieramy wnioski od mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Możecie napisać, jak chcielibyście, żeby poszczególne tereny były zagospodarowane – czy powinny być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługi, zieleni czy rolnictwo. Wnioski można składać osobiście, pocztą lub elektronicznie.

- ❖ **Analiza wniosków**: Przeanalizujemy wszystkie złożone wnioski, biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy oraz zasady planowania przestrzennego.
- ❖ **Tworzenie projektu**: Specjaliści przygotowują projekt planu. Będzie on również konsultowany z różnymi instytucjami (zgodnie z art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- ❖ **Konsultacje społeczne**: Projekt planu ogólnego zostanie przedstawiony mieszkańcom. Będzie można zapoznać się z nim i zgłaszać swoje uwagi.
- ❖ **Uchwalenie planu**: Po rozpatrzeniu uwag przez Wójta, plan zostanie skierowany do uchwalenia przez Radę Gminy. Po przyjęciu planu zacznie on obowiązywać.

Plan ogólny jaka będzie forma?

Plan ogólny będzie zawierał część tekstową i graficzną ustalającą:

- ❖ **Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy** –czyli np. na jakim terenie gminy będzie można budować a które pozostaną bez zabudowy;

- ❖ **Funkcję terenów** –np. gdzie będzie można budować budynki mieszkalne a gdzie przemysłowe;
- ❖ **Wskaźniki zagospodarowania terenu** np. jak wysokie mogą być budynki, jaką powierzchnię działki mogą zająć oraz ile terenu musi stanowić zieleń.

Dlaczego to ważne?

Plan ogólny decyduje o tym, gdzie będą mogły powstać nowe budynki, jak będą wyglądać nasze ulice i jakie tereny pozostaną zielone lub będą pełnić inne funkcje, jak np. tereny rolnicze czy usługowe. Dlatego warto, aby każdy mieszkaniec wziął udział w jego tworzeniu.

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. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia udział lokalnej społeczności w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego i ma na celu poznanie potrzeb, stanowisk i pomysłów osób zainteresowanych polityką przestrzenną gminy. Podmiotami uprawnionymi do zgłaszania wniosków są w szczególności mieszkańcy oraz inne osoby i podmioty: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany.

Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi – dlaczego?

Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości odpowiadania na wnioski i uwagi. Rozpatrzenie złożonych wniosków i uwag odbywa się poprzez rozstrzygnięcie Wójta, które będzie zamieszczane na danym etapie prac na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać miejscowe plany?

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

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać decyzje o warunkach zabudowy?

Po 1 stycznia 2026 r. wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie jeżeli Rada Gminy uchwali plan ogólny i tylko na obszarach uzupełnienia zabudowy.

- ❖ do dnia 31.12.2025 r. będzie możliwe wydawanie decyzji na dotychczasowych zasadach,
- ❖ decyzje wydane i prawomocne do dnia 31.12.2025 r. nie będą miały terminu ważności,
- ❖ decyzje wydane po 01.01.2026 r. muszą być zgodne z planem ogólnym,
- ❖ decyzje wydane po 01.01.2026 r. wygasają po 5 latach od dnia, w którym stały się prawomocne.

Co się stanie jeśli gmina nie uchwali planu ogólnego w wyznaczonym czasie (do końca 2025 r.)?

Jeśli do końca 2025 roku nie wejdzie w życie plan ogólny gminy, 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.

Gdzie znaleźć więcej informacji?

Szczegółowe informacje oraz aktualności na temat planu ogólnego można znaleźć na naszej stronie internetowej <http://www.ugkaweczyn.pl/2024/10/03/obwieszczenie-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-nowy-kaweczyn/>, BIP Urzędu Gminy <http://ugkaweczyn.bip.eur.pl/public/?id=231835> oraz w Urzędzie Gminy w Nowym Kawęczynie.