

Plan ogólny – podstawowe informacje

Plan ogólny to nowy dokument, który zastąpi dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że ma moc wiążącą dla organów gminy oraz mieszkańców.

Plan ogólny ma znaczący wpływ na rozwój lokalny. Jego zadaniem jest określenie podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan ogólny uwzględniany będzie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzenie planu ogólnego gminy ma na celu uporządkowanie przestrzeni geograficznej, zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wyeliminowanie chaosu urbanistycznego.

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a ponadto mogą być określone obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Procedura uchwalania planu ogólnego gminy to wieloetapowy proces, który wymaga zaangażowania różnych podmiotów i przestrzegania określonych terminów. Proces ten ma na celu zapewnienie, że plan ogólny będzie odpowiadał potrzebom społeczności lokalnej i uwzględniał uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Plan ogólny, będzie podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. To oznacza, że po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, warunki zabudowy będzie można uzyskać tylko dla działek położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Co więcej, decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonym w planie ogólnym. Oznacza to, że nie będzie już możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w planie ogólnym. To znacząca zmiana w stosunku do obecnej sytuacji, gdzie decyzje o warunkach zabudowy nie musiały uwzględniać zapisów studium.

Do momentu wejścia w życie planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

W planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna