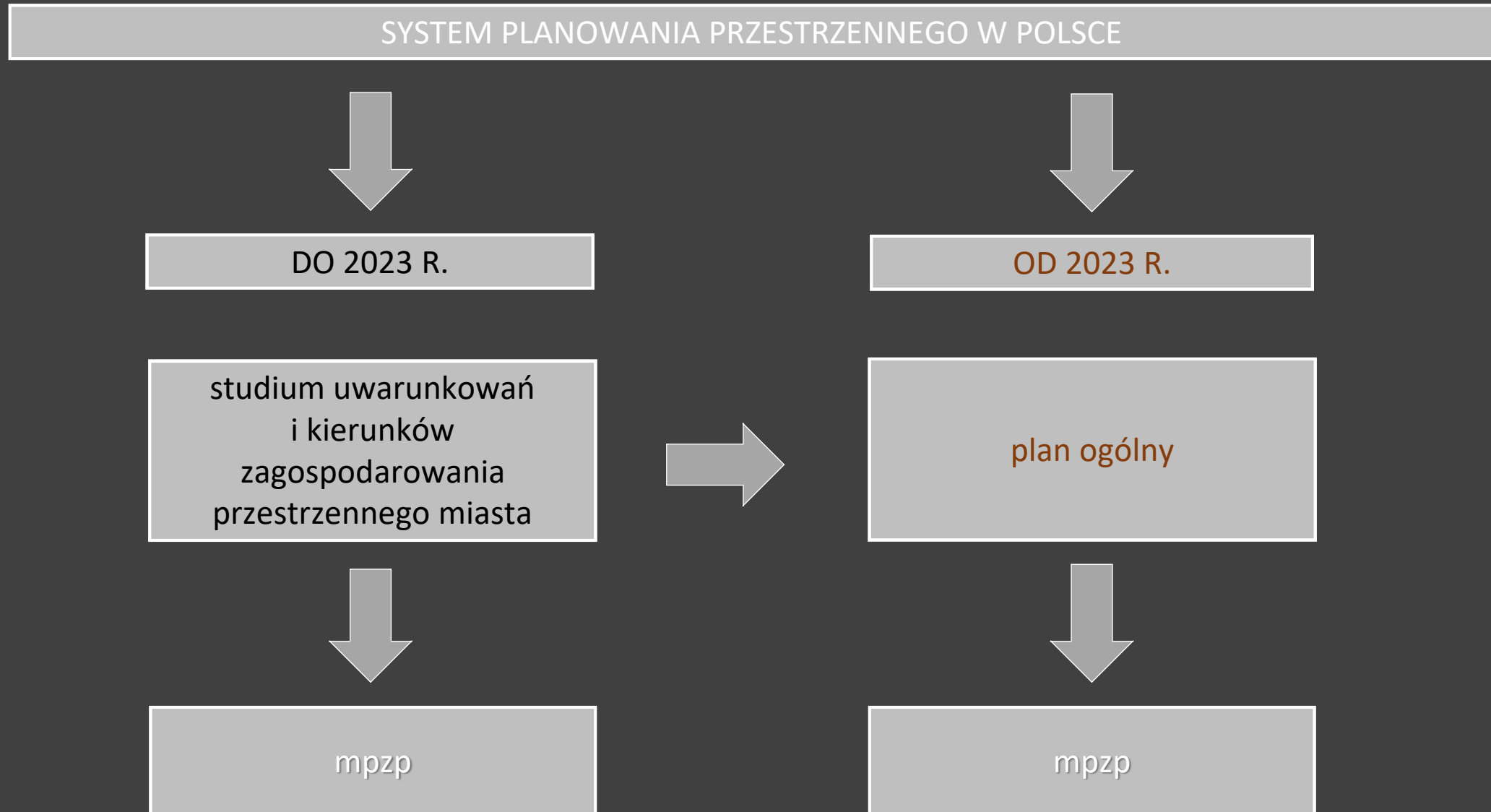




PLAN OGÓLNY INFORMATOR



Zmiana systemu planowania przestrzennego



UWAGA!

OD DNIA 1 STYCZNIA 2026 R.
OBOWIĄZUJĄCE STUDIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TRACĄ MOC

DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.
GMINY MAJĄ OBOWIĄZEK SPORZĄDZIĆ
PLAN OGÓLNY

UCHWAŁA NR LV/502/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobrzyca:

UCHWAŁA NR LV/502/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobrzyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobrzyca.

2. Plan ogólny Gminy Dobrzyca sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Dobrzyca.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

Lidia Parysek

Plan ogólny w pigułce

Plan ogólny sporządzany jest dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu i który uchwała rada gminy.

Plan ogólny jest nowym aktem prawa miejscowego,

Polityka przestrzenna uwzględniona w planie ogólnym musi uwzględniać politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1, art. 15 ust. 1 nowelizacji).

Nowelizacja wprowadza również **formy konsultacji społecznych w miejsce** procedury wyłożenia do publicznego wglądu.

USTAWA 7 lipca 2023 roku

Ustalenia planu ogólnego będą wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy.

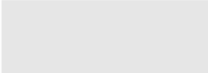
- Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje dezaktualizacji istniejących planów miejscowych.
- Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy po wdrożeniu nowej ustawy, do chwili uchwalenia planu ogólnego, jednak nie później niż do końca roku 2025.

W przypadku, gdy gmina nie przyjmie planu ogólnego przed dniem 1 stycznia 2026, straci zdolność do sporządzania nowych planów miejscowych oraz wydawania nowych decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji publicznych lub ustalania warunków zabudowy, aż do uchwalenia tego planu.

Zawartość planu ogólnego



 Obligatoryjne elementy planu ogólnego

 Fakultatywne elementy planu ogólnego

Podstawa prawna i ogólne postanowienia

Rozporządzenie określa:

- Charakterystykę stref planistycznych, w tym profil funkcjonalny i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- Sposoby obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych.
- Tworzenie gminnego katalogu stref planistycznych.
- Przygotowanie projektu planu ogólnego gminy.
- Stosowanie oznaczeń, nazewnictwa i standardów graficznych danych przestrzennych.
- Dokumentowanie prac planistycznych.
- Wydawanie wypisów i wyrysów z planu ogólnego.

Strefy planistyczne

Zgodnie z art. 13 c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

W wyniku podziału, 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.

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 Dz.U.2023.2758 z dnia 2023.12.22

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH					
Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

**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 Dz.U.2023.2758 z dnia 2023.12.22**

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH – część dalsza

7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej)	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej)	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej)	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej)	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej)	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej)	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Strefy podlegające bilansowaniu

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Zasady bilansowania określone w ustawie

- Bilansowanie będzie polegać na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Sposób wyznaczania tych składowych bilansu określa rozporządzenie.
- W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania.
- W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

Określi to możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, chłonność terenów – element obligatoryjny do planu ogólnego

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia

Zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców

Oblicza się je zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W praktyce wzór ten oblicza, ile osób można zakwaterować w istniejącym zasobie mieszkaniowym zgodnie z przewidywanym standardem mieszkaniowym za 20 lat. Odejmując tę wartość od prognozowanej liczby ludności, uzyskujemy liczbę osób, dla których w ciągu 20 lat trzeba będzie zapewnić nowe mieszkania.

Podjęcie uchwały przez radę gminy o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego

Ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego – 31 maja 2024 r.

Składanie wniosków – 28 czerwca 2024 r.

Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania



Sporządzenie projektu planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanie ekofizjografii, analiza wniosków i uwarunkowań, opracowanie koncepcji, konsultacje wewnętrzne urzędowe, opracowanie projektu z uzasadnieniem i prognozą środowiskową



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego
wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Czynności proceduralne

Wystąpienie o opinie i uzgodnienia planu ogólnego
(termin 14 – 30 dni)



Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego
wynikających z opinii i uzgodnień



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego
wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko

Czynności proceduralne

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych – udział możliwie szerokiego grona interesariuszy
Przeprowadzenie konsultacji społecznych – termin min. 28 dni



Sporządzenie raportu z przebiegu konsultacji społecznych (z wykazem uwag z propozycją ich uzasadnienia i rozpatrzeniem, protokoły z czynności w ramach konsultacji)



Wprowadzenie zmian do projektu planu (po konsultacjach społecznych)



Ponowienie (w razie potrzeby) w niezbędnym zakresie czynności:

- Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.
 - Wystąpienie o uzgodnienie planu ogólnego
 - Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego (wynikających z uzgodnień)



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, z wykazem zgłoszonych uwag, propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności w ramach konsultacji

Czynności proceduralne

Przedstawienie Radzie Gminy projektu planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych,
z wykazem zgłoszonych uwag z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem
oraz protokołów z czynności



Uchwalenie planu ogólnego - Przekazanie Wojewodzie planu ogólnego wraz z dokumentacją
Udostępnienie w BIP planu ogólnego wraz z uzasadnieniem

Sporządzanie planu ogólnego



1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu

2. Ogłoszenie o zbieraniu wniosków

Rozpatrzenie wniosków



UDZIAŁ MIESZKAŃCÓW

3. Zawiadomienie instytucji opiniujących i uzgadniających

Opracowanie projektu planu ogólnego

4. Wystąpienie o opinie i uzgodnienia

Przygotowanie projektów planu ogólnego do konsultacji społecznej

5. Konsultacje społeczne

Rozpatrzenie uwag



UDZIAŁ MIESZKAŃCÓW



6. Uchwalenie planu ogólnego

WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO!

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

Obligatoryjny wniosek do projektu planu ogólnego do pobrania ze strony:

https://dobrzyca.bipgmina.pl/wiadomosci/7296/wiadomosc/755502/obwieszczenieogloszeniebip_o_przystapieniu_do_sporzadzenia_planu

Wnioski niespełniające wymogów formalnych, w szczególności:

- złożone poza wyznaczonym terminem,
- niezłożone na wskazanym formularzu,
- niezawierające danych Wnioskodawcy,
- niezawierające czytelnego podpisu w przypadku wniosku w postaci papierowej,
- niezłożone w formie dokumentu elektronicznego w przypadku wniosku w postaci elektronicznej.



DziękujęMY

