

Co to jest Plan Ogólny?

Plan ogólny gminy to nowe, obowiązkowe narzędzie planistyczne, które będzie odgrywało kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni gminnej. Plan ogólny zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które będzie obowiązywało nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Głównym celem planu ogólnego będzie zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy i harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Plan ogólny gminy będzie sporządzany dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Celem wprowadzenia nowego aktu planistycznego tj. „planu ogólnego” była między innymi konieczność uporządkowania polityki przestrzennej gmin i wyeliminowanie chaosu urbanistycznego.

Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (w sytuacji braku miejscowego planu).

Plan ogólny obligatoryjnie będzie zawierał ustalenia dotyczące **stref planistycznych** (czyli funkcji terenów) oraz gminnych standardów urbanistycznych.

W zależności od danej strefy planistycznej standardy będą określały maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym będzie określa się obowiązkowo:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne.

W planie ogólnym będzie można określić fakultatywnie:

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13c 1–2 upzp) obszar gminy, dla której będzie opracowywany plan ogólny, zostanie podzielony na strefy, których katalog obejmuje:

1. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** - SW,
2. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** - SJ,
3. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową** - SZ,
4. **Strefa usługowa** - SU,
5. **Strefa handlu wielkopowierzchniowego** - SH,
6. **Strefa gospodarcza** - SP,
7. **Strefa produkcji rolniczej** - SR,
8. **Strefa infrastrukturalna** - SI,
9. **Strefa zieleni i rekreacji** - SN,
10. **Strefa cmentarzy** - SC,
11. **Strefa górnictwa** - SG,
12. **Strefa otwarta** - SO,
13. **Strefa komunikacyjna** - SK.

Reforma przewiduje 13 odrębnych stref planistycznych, które jednak nie będą mogły nakładać się na siebie.

Plan ogólny gminy będzie miał istotny wpływ na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej utraty ważności obowiązujących miejscowych planów. Wszystkie nowe plany miejscowe oraz zmiany w istniejących planach będą musiały być zgodne z planem ogólnym.