

PLAN OGÓLNY GMINY JEDLIŃSK

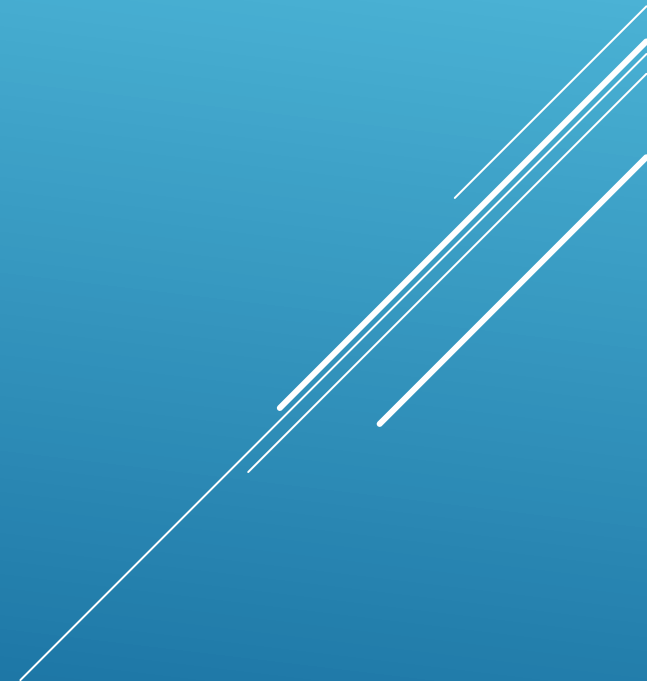


PODSTAWA PRAWNA:


- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- 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. z 2023 r. poz. 2758),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

CZY PLAN OGÓLNY JEST OBOWIĄZKOWY ?

Formalnie przygotowanie planu ogólnego nie jest obowiązkowe, ale jego brak po 31 grudnia 2025 rodzić będzie poważne konsekwencje w zakresie rozwoju przestrzennego gminy. Nie będzie można uchwalać 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.



INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM:

- ▶ Plan Ogólny zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało nie dłużej niż do końca 2025 roku.
 - ▶ Plan Ogólny będzie aktem prawa miejscowego.
 - ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla całego obszaru gminy.
 - ▶ Na podstawie Planu Ogólnego będą sporządzane:
 - ❑ Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - ❑ Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki)
- 

ZAKRES I FORMA PLANU OGÓLNEGO:

Elementy planu ogólnego to:

1. **podział miasta na strefy planistyczne** (element obowiązkowy),
2. **gminne standardy urbanistyczne** (element obowiązkowy),
3. **obszar uzupełnienia zabudowy** (element fakultatywny),
4. **obszar zabudowy śródmiejskiej** (element fakultatywny).

Warto pamiętać, że sam plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy, tzn. tekstu i map. Będzie to zbiór danych przestrzennych do wyświetlania w formie elektronicznej.

Do planu ogólnego będzie sporządzone uzasadnienie. Będzie się ono składać zarówno z części tekstowej (zawierającej m.in. opis przyczyn wyznaczenia poszczególnych elementów planu ogólnego oraz opis uwzględnionych przy jego sporządzeniu uwarunkowań) jak i z części graficznej (ilustrującej ustalenia planu ogólnego oraz uwzględnione uwarunkowania).

CZYM SĄ STREFY PLANISTYCZNE:

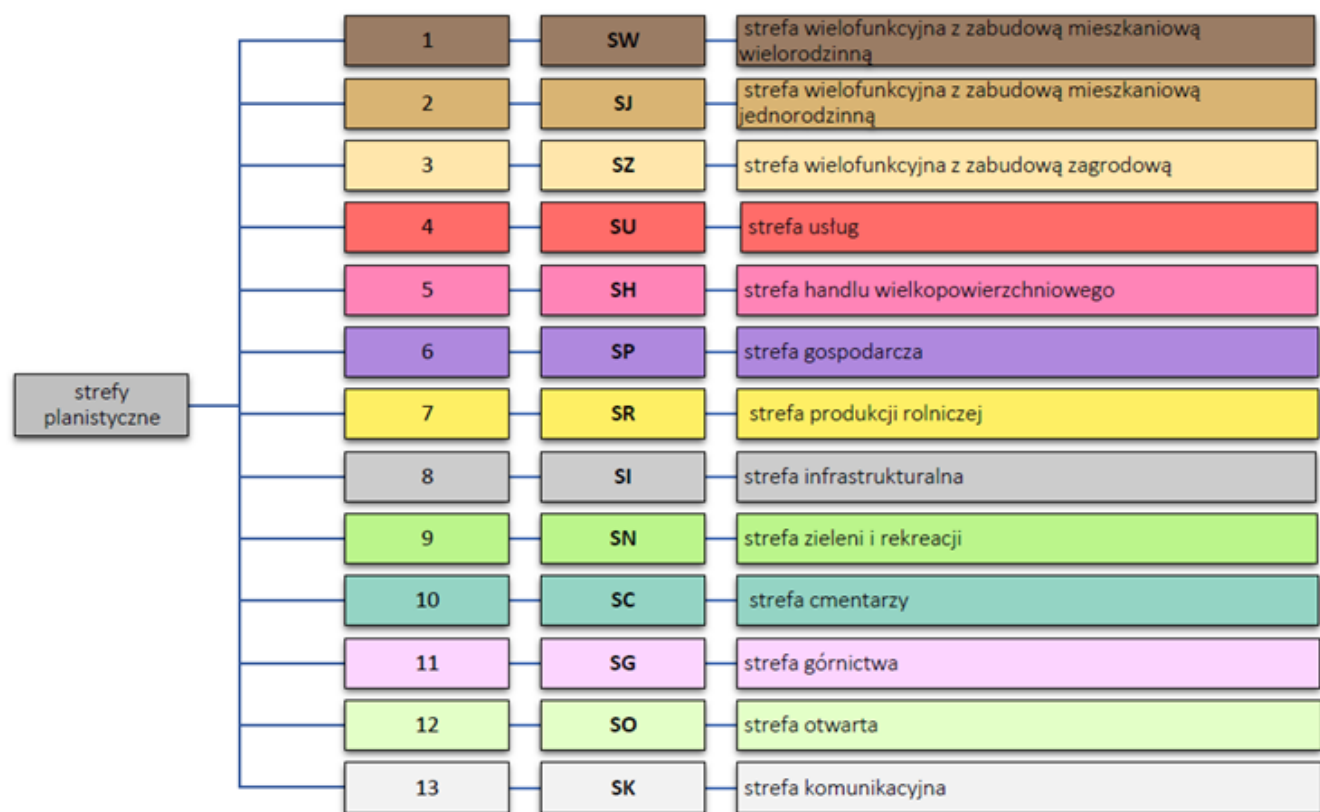
Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielona będzie cała gmina. Dla każdej strefy planistycznej będzie określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi 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.

Ustawa dopuszcza 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.

Katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy. Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych będą określone parametry zagospodarowania terenu. Strefy, w których dopuszczona będzie zabudowa, będą miały ustalone również regulujące ją wskaźniki, np. maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp.



NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	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%
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	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%
Strefa usługowa	SU	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%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	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%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
Strefa produkcji rolniczej	SR	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 %

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKcjONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKcjONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
Strefa zieleni i rekreacji	SN	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 %
Strefa cmentarzy	SC	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 %
Strefa górnictwa	SG	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	-
Strefa otwarta	SO	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	-
Strefa komunikacyjna	SK	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	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE:

Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: gminny katalog stref planistycznych (element obowiązkowy) oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (element fakultatywny).

Gminny katalog stref planistycznych zawierać będzie ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania. W zależności od typu strefy będą do niej mogły być przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.


Jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to w planie miejscowym będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową tylko te działki ewidencyjne, które będą spełniały ustalone standardy dostępności. Standardy dostępności będą dotyczyły również decyzji o warunkach zabudowy dla budynków, w ramach których ma być realizowana funkcja mieszkaniowa.

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY:

- ▶ Jest to obszar (lub obszary), na którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarem uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.
- ▶ Sposób wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy jest ściśle określony w rozporządzeniu ministra. Bazuje na analizie istniejącej zabudowy. Tak wyznaczony obszar można powiększyć w zakresie określonym rozporządzeniem. Można go również dowolnie ograniczać bądź w ogóle nie wyznaczać w planie ogólnym.

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ:

Jest to obszar, w którym stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.

Pytania:

1. Co z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy:

Wydane decyzje o warunkach zabudowy pozostaną bezterminowo w mocy.

2. Co z decyzjami o warunkach zabudowy, które są aktualnie procedowane:

Decyzje, których prowadzenie rozpoczęto przed 24 września 2023 roku, będą kontynuowane na podstawie przepisów sprzed zmiany ustawy w 2023.

W postępowaniach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, które rozpoczęto po 24 września 2023, do dnia wejścia w życie planu ogólnego (ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025) nie musi być spełniony warunek dotyczący położenia terenu objętego planowaną inwestycją na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy, które staną się prawomocne po 1 stycznia 2026, będą ważne przez 5 lat od uprawomocnienia — bez względu na moment, kiedy rozpoczęto ich procedowanie.

3. Co z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego?

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje unieważnienia obowiązujących planów miejscowych. Nie spowoduje również automatycznej konieczności ich aktualizacji.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy do czasu ich ewentualnej, wynikającej z potrzeb, zmiany.

INFORMACJE:

- ▶ Przepisy uzależniają powierzchnię nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową),
- ▶ Plan ogólny nie zastępuje planów miejscowych tzn. nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,
- ▶ Plan ogólny nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych np. ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody
- ▶ Plan ogólny nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego).

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO:

▶ Wniosek do projektu planu ogólnego składa się na formularzu dostępnym:

- ❑ w Urzędzie Gminy w Jedlińsku,
- ❑ w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Jedlińsku w zakładce Plan Ogólny :

<https://bip.jedlinsk.pl/plik,3640,wniosek-do-planu-ogolnego.pdf>

lub na stronie internetowej Gminy Jedlińsk w zakładce Plan Ogólny pod adresem:

<https://www.jedlinsk.pl/plik,3636,wniosek-do-planu-ogolnego.pdf>

▶ Wzór prawidłowo wypełnionego wniosku można znaleźć:

- ❑ Na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>

- ❑ Na stronie Gminy Jedlińsk i w BIP UG Jedlińsk

<https://bip.jedlinsk.pl/plik,3669,wniosek-do-planu-ogolnego-wzor.pdf>

<https://www.jedlinsk.pl/plik,3668,wniosek-do-planu-ogolnego-wzor.pdf>

▶ Wniosek należy złożyć w wyznaczonym terminie! Tj. do 4 października 2024r.

Liczy się data wpływu do tutejszego urzędu.

Pisma, które wpłyną po terminie pozostawi się bez rozpatrzenia.

Pamiętaj !organem, do którego składane jest pismo jest Wójt Gminy Jedlińsk.