

## Czym jest PLAN OGÓLNY GMINY i czy warto złożyć wniosek?

**Plan Ogólny:** to niezwykle ważny dokument, który określi jak będzie wyglądała przyszłość naszej gminy. Będzie swego rodzaju „mapą”, z której będziemy mogli odczytać planowane przeznaczenie danego terenu - działki. W planie ogólnym zostaną określone obowiązkowo strefy planistyczne, czyli obszary o określonym przeznaczeniu, np. mieszkalne, usługowe, zieleni i rekreacji czy też produkcji rolniczej.



**Co z warunkami zabudowy?** Ustawodawca zapewnia nas, że dotychczas uzyskane warunki zabudowy nie stracą ważności bez względu na to - co na naszej działce będzie przewidywał plan ogólny.

**Czy moja działka będzie w planie „działką budowlaną”?** Gmina może przeznaczyć tylko określoną ilość gruntów na cele mieszkaniowe, proporcjonalnie do potrzeb swoich mieszkańców - co również reguluje ustawa oraz rozporządzenie. O tym ile - decyduje szereg czynników takich jak: prognoza demograficzna (migracje, przyrost naturalny), potrzeby społeczne i demograficzne, dostępność infrastruktury technicznej, analiza dotychczasowej struktury użytkowania terenów, istniejące pokrycie planami miejscowymi, walory przyrodnicze oraz dostępność komunikacyjna.



**Złożenie wniosku o wyznaczenie na naszej działce strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie daje nam zatem pewności, że wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie.** Złożone wnioski zostaną opublikowane na naszej stronie /[www.niebylec.pl/](http://www.niebylec.pl/) wraz z informacją czy zostały one rozpatrzone pozytywnie po przeanalizowaniu wszystkich ww. czynników o czym również będą Państwo informowani na bieżąco.

**Po co nam plan?** Ustawodawca nałożył obowiązek jego uchwalenia dla całej Polski w celu zrównoważonego rozwoju oraz zapobiegania chaosowi w rozwoju zabudowy. Dzięki elementom zawartym w planie ogólnym ma zostać też uszczelniona procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wszystkie ustalenia mają też wpływać na to, jak gminy będą wyglądać w przyszłości – określenie chociażby stref przemysłowych, gospodarczych czy usługowych może być pomocne w powstawaniu nowych inwestycji. Jak widać, reforma stanowi niemałą rewolucję, ma jednak przynieść widoczną poprawę w zakresie planowania przestrzennego. Czy na pewno? Przekonamy się o tym w najbliższej przyszłości.




**Plan ogólny – proces:** Pierwszym etapem jest podjęcie Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Kolejno ogłaszane są konsultacje społeczne, podczas których można zgłaszać wnioski i uwagi do planu. Równocześnie przygotowywane są diagnozy przestrzenne, opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Następnie kiedy mamy już projekt planu ogólnego zostaje on przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez szereg ustawowo wyznaczonych Organów. Pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany plan, zostaje wyłożony do konsultacji społecznych

w celu zapoznania się z nim przez mieszkańców oraz innych zainteresowanych wraz z możliwością złożenia uwag i wniosków. Pracownicy Urzędu wraz z architektem-urbanistą analizują kolejno zgłoszone uwagi, wprowadzając ewentualne poprawki do projektu, następnie przekazują ostateczny projekt planu ogólnego Wojewodzie i po uzyskaniu pozytywnej opinii przekazują Radzie Gminy do uchwalenia. Ostatnim etapem jest ogłoszenie planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa i dopiero wtedy możemy **mówić o jego obowiązywaniu. Jak widać proces stworzenia planu ogólnego jest długi, podzielony na kilka etapów, wymaga zaangażowania zarówno przedstawicieli urzędu gminy, planistów jak i mieszkańców.**



***Aktualnie nasza gmina jest na etapie zbierania wniosków do planu ogólnego.  
Wnioski można składać do 17.01.2025 r. do czego Państwa zachęcamy!***

 **Podsumowując:** W przyszłości to plan ogólny będzie podstawą dla uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i dla wydawanych po jego wejściu w życie decyzji o warunkach zabudowy, które stanowią podstawę do realizacji inwestycji budowlanych. **Jak Państwo widzą złożenie wniosku do planu ogólnego jest niezwykle istotne!**