

INFORMATOR



Wisznia Mała

Moje miejsce

PLAN OGÓLNY GMINY WISZNIA MAŁA CO WARTO WIEDZIEĆ?



Czym jest plan ogólny gminy (POG)?

Dnia 23 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzająca reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. W ramach reformy wprowadzono do systemu plan ogólny gminy (POG) – nowy podstawowy dokument planistyczny gminy w randze aktu prawa miejscowego, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

System planowania przestrzennego w Polsce na szczeblu gminnym

SYSTEM DOTYCHCZASOWY



SYSTEM PO REFORMIE



Główne cele reformy mające wpływ na powstanie POG



Powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z podstawowym dokumentem planistycznym – wymóg zgodności decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym.



Silniejsze powiązanie dokumentów strategicznych z aktami planowania przestrzennego – przeniesienie części dotychczasowych ogólnych ustaleń studiów uwarunkowań do strategii rozwoju.



Przepisy prawa dotyczące planu ogólnego zawierają wytyczne w oparciu, o które określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową (siedliskową) – reforma planowania przestrzennego wprowadziła obowiązek bilansowania terenów w oparciu o aktualną i prognozowaną w statystyce publicznej liczbę mieszkańców.

Co dla Mieszkańców oznacza wejście w życie POG?



Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał kierunki rozwoju gminy, wskazując gdzie docelowo możliwa będzie budowa, ale także jakiego przeznaczenia. Dodatkowo wyznaczy także standardy dotyczące parametrów zabudowy.



Powstanie nowy akt prawa miejscowego, z którym będą musiały być zgodne przyszłe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które wskazują miejsca pod realizację inwestycji, w tym zabudowę oraz inne zasady zagospodarowania.



Z wykorzystaniem planu ogólnego wydawane będą decyzje administracyjne: tj. warunki zabudowy, na podstawie których uzyskuje się pozwolenia na budowę, w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Co zawiera projekt planu ogólnego (POG)?

Gminny katalog stref planistycznych:

Strefy planistyczne

Parametry zabudowy

Obszar
uzupełnienia zabudowy
(w skrócie OUZ)

Czym jest obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) i po co się go wprowadza?

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) to wyznaczony w planie ogólnym gminy fragment terenu, gdzie będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja ta jest jedyną drogą do zabudowania działki przy braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

OUZ wyznacza się w sposób ściśle uregulowany przepisami prawa, na podstawie istniejącej zabudowy (skupiska budynków - z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych), tworząc strefy, w których można kontynuować rozwój, zamiast pozwalać na niekontrolowaną zabudowę na nowych terenach.

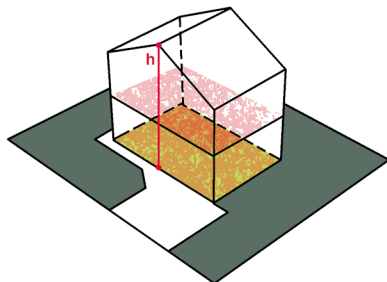
Jakie parametry zabudowy reguluje się w Planie ogólnym?

wartość maksymalnego udziału
powierzchni zabudowy

wartość maksymalnej nadziemnej
intensywności zabudowy

wartość maksymalnej
wysokości zabudowy

wartość minimalnego udziału
powierzchni biologicznie czynnej



- Nadziemna intensywność zabudowy
- Powierzchnia zabudowy
- Powierzchnia biologicznie czynna
- h Wysokość zabudowy

Jak wyznacza się strefy planistyczne i do czego się je wykorzystuje?

Profil funkcjonalny stref planistycznych określa funkcje terenu, które mogą być dla danej nieruchomości ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Strefy planistyczne powstają poprzez przydzielenie wszystkich nieruchomości na terenie gminy do określonych w przepisach 13 odrębnych stref planistycznych (przedstawione na kolejnej stronie broszury). Jednocześnie każda ze stref zawsze posiada profil podstawowy, który jest nienaruszalny (musi zostać wprowadzony w całości) oraz w zależności od potrzeb może także posiadać określony profil dodatkowy w postaci wybranych funkcji terenu.

Jakie są rodzaje stref planistycznych w Planie ogólnym?

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny podstawowy (obowiązkowy w całości)	Profil funkcjonalny dodatkowy (do wyboru w zależności od potrzeb)
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlu wielkopowierzchniowego, zieleni naturalnej, lasu, wód
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren: zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: wielkotowarowej produkcji rolnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
SU	strefa usługowa	teren: usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SP	strefa gospodarcza	teren: produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
SR	strefa produkcji rolniczej	teren: produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SI	strefa infrastrukturalna	teren: infrastruktury technicznej, komunikacji, ogrodów działkowych	teren: usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren: zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej, lasu
SC	strefa cmentarzy	teren: cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: usług kultu religijnego, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu, wód
SO	strefa otwarta	teren: rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni, zieleni urządzonej
SK	strefa komunikacyjna	teren: autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód
SG	strefa górnictwa	teren: górnictwa i wydobywania, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: produkcji, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, usług nauki, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren: handlu wielkopowierzchniowego, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	teren: usług, składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód

Jak wygląda projekt planu ogólnego?

Plan ogólny to podstawowy dokument planistyczny gminy i akt prawa, który określa zasady i kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Jest on sporządzany w postaci cyfrowej (elektronicznej), w formie danych przestrzennych.

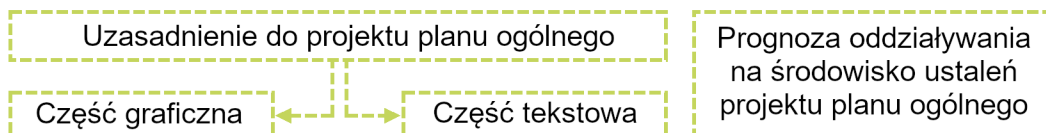
Plan ogólny ma formę wyłącznie danych przestrzennych, tj. obiektów wektorowych do wyświetlenia jako mapa wraz z atrybutami opisującymi pojedyncze elementy (strefy i obszary uzupełnienia zabudowy).

UWAGA:



Plan ogólny to dokument planistyczny, sporządzany w postaci cyfrowej bazy danych (plik gml/xml). POG obowiązuje zatem wyłącznie w formie cyfrowej i nie może zostać przedstawiony w formie tradycyjnej papierowej mapy.

Co towarzyszy projektowi Planu ogólnego Gminy Wisznia Mała?



Czym jest uzasadnienie do projektu Planu ogólnego i co się w nim znajduje?



Uzasadnienie do projektu planu ogólnego wyjaśnia rozwiązanie planistyczne przyjęte w projekcie, odpowiada na pytania dlaczego wyznaczono dane strefy planistyczne i obszary uzupełnienia zabudowy, wskazuje w jaki sposób uwzględniono uwarunkowania przestrzenne, stanowiąc przy tym podstawę merytoryczną dla przyjęcia planu.



Uzasadnienie jest złożone z części tekstowej (opis) i graficznej (mapa), objaśnia kontekst i wpływ poszczególnych uwarunkowań (np. wynikających z potrzeby ochrony środowiska czy ochrony zabytków) na rozstrzygnięcia podjęte w planie ogólnym.

Czym jest prognoza oddziaływania na środowisko?



Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego to dokument, którego celem jest wstępna ocena, jakie potencjalne skutki dla przyrody, krajobrazu, zdrowia ludzi i zasobów naturalnych będzie miała realizacja przyszłego Planu ogólnego gminy. Tworzy się ją z uwzględnieniem stanu istniejącego, przewidywanych zmian, problemów środowiskowych oraz sposobów uwzględnienia celów ochrony środowiska.



Jest to część strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która ma za zadanie zapewnić zrównoważony rozwój i zgodność z celami ochrony środowiska.

Jak wygląda procedura formalno-prawna sporządzenia planu ogólnego?

UCHWAŁA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA

Uchwała nr IX/IX/93/24 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Wisznia Mała

ZAWIADOMIENIE

Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania przesyłane jest do instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania treści planu ogólnego, każda z instytucji ma prawo złożenia wniosku do projektu

OBWIESZCZENIE

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zamieszczona się na stronie internetowej tut. Gminy oraz w BIP, na tablicach ogłoszeń w miejscowościach i w Urzędzie Gminy oraz w prasie

INSTYTUCJE

WNIOSKI

MIESZKAŃCY

Etap składania wniosków do planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko – min. 21 dni (każdy z zainteresowany może złożyć wniosek np. odnośnie przeznaczania terenu)

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

Sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko oraz sam projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem

OPINIE I UZGODNIENIA

Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez instytucje wskazane w ustawie

KONSULTACJE SPOŁECZNE

Konsultacje społeczne prowadzi się w oparciu o wyłożony do publicznego wglądu projekt przez okres min. 28 dni. W trakcie trwania konsultacji społecznych zainteresowani mogą kierować uwagi do projektu

WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Wójt gminy sporządza raport z konsultacji społecznych określając w nim, które uwagi zostaną uwzględnione w projekcie

UWAGI DO PROJEKTU

BRAK UWAG

DALSZE PRACE PROJEKTOWE

Projekt planu może zostać poprawiony oraz ponownie uzgodniony z instytucjami w koniecznym zakresie

UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA

Rada Gminy uchwała plan ogólny

WEJŚCIE W ŻYCIE

Plan ogólny wchodzi w życie w terminie 14 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego



Procedura wynika z art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gdzie szukać informacji o Planie ogólnym Gminy Wisznia Mała?



Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Wisznia Mała (BIP) - bip.wiszniamala.pl

W zakładce: Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/ Procedury planistyczne w toku/ PLAN OGÓLNY GMINY. Publikacja w BIP odbywa się zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

BIP to miejsce w którym publikowane są następujące informacje:

Projekt POG w wersji skierowanej do opiniowania i uzgadniania przez odpowiednie organy

Obwieszczenie dotyczące możliwości kierowania wniosków do projektu

Projekt POG na konsultacje społeczne wraz z **wykazem wniosków** i informacją o sposobie ich rozpatrzenia

Obwieszczenie o konsultacjach społecznych – w tym **miejsce, czas i formy konsultacji**

Projekt POG skierowany do zatwierdzenia przez Radę Gminy wraz z **raportem z konsultacji społecznych**



System Informacji Przestrzennej (SIP) - sip.gison.pl/wiszniamala

W SIP publikowane są pliki wektorowe (mapy) dotyczące m. in. projektu POG. Ponadto w ramach prowadzonego rejestru urbanistycznego publikowane są informacje dotyczące kolejnych etapów sporządzania aktów planowania przestrzennego. Do rejestru można przejść klikając „Rejestr urbanistyczny” na dole ekranu lub bezpośrednio poprzez link: <https://rejestrurbanistyczny.gison.pl/wiszniamala/przystapienia>.

Materiały publikowane w SIP nie są realizacją obowiązków wynikających z ustawy, a stanowią dodatkowy element konsultacji społecznych.

Jak składać wnioski lub uwagi do projektu Planu ogólnego?



Termin na złożenie **WNIOSKÓW** do projektu upłynął dnia 21.02.2025 r. Niezależnie od wymogów ustawowych wszystkie wnioski złożone po terminie, a skierowane przed rozpoczęciem konsultacji społecznych zostały rozpatrzone.



Termin i formę złożenia **UWAG** do projektu określa obwieszczenie Wójta Gminy Wisznia Mała opublikowane zgodnie z warunkami ustawowymi: w prasie, w BIP, na stronie internetowej Gminy oraz na tablicach w Urzędzie oraz we wszystkich miejscowościach w Gminie.

Uwagi należy kierować **Z WYKORZYSTANIEM DEDYKOWANEGO FORMULARZA**, który został wprowadzony rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.



Miejsca gdzie można pobrać **FORMULARZ**:

Na stronie internetowej Gminy – w zakładce **DLA MIESZKAŃCÓW/ DO POBRANIA/ WNIOSKI I DOKUMENTY**

BIP – w zakładce **Poradnik interesanta** lub **Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne**

Na terenie Urzędu Gminy – w Punkcie Obsługi Klienta w budynku przy ul. Wrocławskiej 9 w Wiszni Małej

W trakcie prowadzonych spotkań konsultacyjnych - zaplanowane spotkania otwarte oraz dyżury projektanta

Rozwiązujemy wątpliwości

Poniżej przedstawiono odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące Planu ogólnego Gminy Wisznia Mała:



Czy plan ogólny zastąpi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego?

Nie, plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego wyznaczający kierunki zagospodarowania do przyszłych planów miejscowych.



Czy plan ogólny ma wpływ na obowiązujące przed sporządzeniem planu ogólnego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego?

Nie, dotychczasowe plany miejscowe pozostają obowiązującymi aktami prawa miejscowego do momentu ewentualnego sporządzenia innych planów miejscowych w ich miejsce.



Czy ustalenia planu ogólnego mogą różnić się od ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu?

Tak, plan ogólny gminy może ustalać strefę planistyczną, która pozwoli na zmianę przeznaczenia działki w przypadku aktualizacji obowiązującego planu miejscowego.



Czy plan ogólny gminy jest podstawą do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę?

Nie, tak jak dotychczas podstawą do udzielenia pozwolenia na budowę jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



Dla mojej działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dopuszczono zabudowę. Czy plan ogólny wpłynie negatywnie na możliwość zabudowy mojej działki?

Plan ogólny gminy wyznacza kierunki zagospodarowania, które mogą być ujęte w przyszłych planach miejscowych. Nie zmienia on w żaden sposób obowiązujących planów. Jednocześnie należy zauważyć, że w projekcie Planu ogólnego Gminy Wisznia Mała ujęto tereny wcześniej przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych w sposób umożliwiający kontynuację przeznaczenia w przyszłych aktualizacjach planów miejscowych.



Dla mojej działki wydano decyzję o warunkach zabudowy. Czy będzie można zabudować moją działkę po wejściu w życie planu ogólnego?

Niezależnie od ustaleń planu ogólnego, wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy będzie podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę.



Czy moja działka rolna będzie mogła zostać przekształcona na budowlaną?

Jeśli działka dotychczas przeznaczona wyłącznie pod funkcje rolnicze bez możliwości zabudowy nie zostanie w planie ogólnym przeznaczona pod funkcje nierolnicze, nie będzie mogła w przyszłości zostać zagospodarowana na cele budowlane.



Co ile lat będzie aktualizowany plan ogólny?

Plan ogólny sporządza się w perspektywie 20-letniej. Jednocześnie może być on aktualizowany każdorazowo przy stwierdzeniu takiej konieczności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza zarówno aktualizację całego planu ogólnego, jak i zmianę częściową.



Czy po wejściu w życie planu ogólnego będzie można wybudować dom na działce bez planu miejscowego?

Po wejściu w życie planu ogólnego wciąż będzie można uzyskać pozwolenie na budowę, jednakże będzie to wymagało uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, którą będzie można uzyskać w określonych w POG obszarach uzupełnienia zabudowy. W miejscach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub będą one sporządzone, pozwolenie na budowę będzie możliwe do uzyskania w oparciu o plan miejscowy. Zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i przyszłe plany miejscowe będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie przeznaczenia/ funkcji terenu.



Czy tereny przeznaczone pod zabudowę w studium, w planie ogólnym również będą przeznaczone pod zabudowę?

Żaden przepis prawa nie odnosi się do tego, by tereny te zostały obowiązkowo przeniesione. Projekt Planu ogólnego Gminy Wisznia Mała został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i nie zakłada każdorazowej kontynuacji kierunków zagospodarowania określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała.



Kto może złożyć wniosek/uwagę do planu ogólnego?

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, iż w konsultacjach społecznych mogą brać udział interesariusze, którymi są: osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej oraz jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy. Oznacza to, że może to być każdy zainteresowany złożeniem wniosku lub uwagi, także nie będący właścicielem działki.



Jak złożyć wniosek do projektu planu ogólnego?

Termin i sposób złożenia wniosków do projektu planu ogólnego (składanych przed sporządzeniem projektu planu ogólnego) określa stosowne obwieszczenie Wójta Gminy, które publikuje się w na stronie internetowej Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie, w miejscowościach objętych projektem oraz na tablicy w Urzędzie Gminy. Zgodnie z praktyką Gminy Wisznia Mała, rozpatrzeniu podlegają także wnioski skierowane po terminie określonym w obwieszczeniu.



Jak złożyć uwagę do projektu planu ogólnego?

Termin i sposób złożenia uwag do projektu planu ogólnego (składanych na etapie konsultacji społecznych) określa stosowne obwieszczenie Wójta Gminy, które publikuje się w na stronie internetowej Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie, w miejscowościach objętych projektem oraz na tablicy w Urzędzie Gminy. Należy wskazać, że uwagi złożone poza terminem określonym w obwieszczeniu pozostawia się bez rozpatrzenia.



Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi – dlaczego?

Informacja o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu publikowana jest w postaci wykazu wraz z projektem POG publikowanym do konsultacji społecznych. Informacja o sposobie rozpatrzenia uwag publikowana jest w formie raportu z konsultacji. Zarówno ww. wykaz jak i raport zostaje opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tut. Urzędu.



Czy mój wniosek/ uwaga będzie uwzględniony w projekcie Planu ogólnego Gminy Wisznia Mała?

Złożone wnioski i uwagi podlegają rozpatrzeniu – wnioski i uwagi są indywidualnie rozpatrywane. Jednocześnie ich złożenie nie jest jednoznaczne z ich uwzględnieniem.



