

PLAN OGÓLNY

Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Określa w jaki sposób zagospodarowana i kształtowana będzie przestrzeń Miasta i Gminy Ostrzeszów. Co oznacza, że inwestycje podejmowane w granicach Ostrzeszowa, zarówno na terenach prywatnych, jak i gminnych, będą musiały być z nim zgodne. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r, poz. 1688) dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostanie zastąpione planem ogólnym.

Co ustala plan ogólny?

Plan ogólny ustala:

- Podstawowe zasady rozwoju miasta i gminy Ostrzeszów – na jakim terenie miasta i gminy można stawiać budynki, a które obszary należy chronić przed zabudową.
- Profil funkcjonalny dla poszczególnych terenów – jakie funkcje i na jakim terenie mogą powstać, na przykład gdzie można budować budynki mieszkalne jednorodzinne, a gdzie budynki przemysłowe.
- Wskaźniki zagospodarowania terenu – na przykład jak wysokie mogą być budynki, jaką powierzchnię działki mogą zająć budynki oraz ile terenu musi stanowić zieleń.

Plan ogólny odnosi się do ogólnej funkcji terenów w gminie i parametrów zabudowy, zgodnie z ustawą i rozporządzeniem.

Co nie ustala plan ogólny?

Plan ogólny nie ustala:

- Które drogi wyremontować, gdzie zbudować nowe chodniki
- Gdzie postawić nowe: ławki, kosze na śmieci, czy latarnie,
- Jakie gatunki drzew, krzewów i kwiatów posadzić w przestrzeni miejskiej i wiejskiej.
- Linii zabudowy, które są ustalane w planie miejscowym, a także innych elementów dotyczących wyposażenia np. ulic i parków.

Kto przygotowuje plan ogólny?

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o samorządzie gminnym plan ogólny sporządza Burmistrz Miasta i Gminy

Ostrzeszów. W imieniu Burmistrza zadanie to będzie realizować Biuro Urbanistyczne, które zostanie wyłonione w drodze przetargu.

Dokument ten tworzą urbaniści oraz specjaliści z zakresu dziedzin takich jak środowisko, dziedzictwo kulturowe, komunikacja i infrastruktura techniczna.

Czy Mieszkańcy mogą brać udział przy tworzeniu planu ogólnego?

Ustawa przewiduje dwa etapy w trakcie tworzenia planu ogólnego, gdzie Mieszkańcy będą mogli podzielić się swoimi spostrzeżeniami:

- Pierwszy etap to zbieranie wniosków. Ma on miejsce tuż po przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Termin składania wniosków zostanie ogłoszony w sposób określony w ustawie. Wnioski składa się na dostępnym, na BIP'ie Urzędu Miasta i Gminy Ostrzeszów formularzu, drogą elektroniczną, za pośrednictwem poczty lub osobiście w siedzibie Urzędu. We wnioskach można napisać co Państwu zdaniem należałoby wziąć pod uwagę sporządzając plan ogólny.
- Drugi etap to konsultacje społeczne. Ma on miejsce po sporządzeniu projektu planu ogólnego, który wcześniej zostanie zaopiniowany i uzgodniony przez odpowiednie organy oraz instytucje. W trakcie tego etapu projekt jest poddawany różnym formom konsultacji, a swoje uwagi Mieszkańcy składają na piśmie za pomocą dostępnego formularza.

Wnioski i uwagi są analizowane, a Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów podejmuje decyzję, które z nich są możliwe do uwzględnienia, w kontekście obowiązujących przepisów oraz mając na uwadze wiele aspektów, które składają się na zrównoważony rozwój miasta i gminy Ostrzeszów.

PLAN OGÓLNY – Q&A.

Czyli najczęściej zadawane pytania.

1. Czy plan ogólny zastąpi studium?

Tak, plan ogólny zastąpi studium. Będzie to nowy dokument opracowywany dla całej gminy, którego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych, **jak również dla decyzji WZ**. Obecnie decyzje WZ nie muszą być zgodne ze studium.

2. Do kiedy będzie ważne studium?

Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

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

Plan ogólny może różnić się od studium pod względem zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej przepisy ściśle określają zasady ich wyznaczania oraz uzależniają ich zasięg m.in. od prognoz demograficznych.

4. Co się stanie z wnioskami złożonymi do procedowanej zmiany studium?

Wnioski złożone do zmiany studium nie będą mogły być uwzględnione w procedurze sporządzania planu ogólnego i **należy je złożyć ponownie**, w czasie zbierania wniosków do planu ogólnego. Prace nad zmianą studium ze względów formalnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami) nie mogą być kontynuowane.

5. Czy plan ogólny zastąpi plany miejscowe?

Plan ogólny i plan miejscowy to różne dokumenty planistyczne, funkcjonujące równolegle w systemie prawnym. Plan ogólny będzie dokumentem tworzonym dla całej gminy i będzie on wskazywał katalog funkcji dla poszczególnych terenów, a także wskaźniki zagospodarowania. Plan miejscowy jest dokumentem bardziej szczegółowym, zawierającym ustalenia dotyczące m.in.: linii zabudowy, linii rozgraniczających, kształtowania przestrzeni publicznych. **Obowiązujące obecnie plany miejscowe zachowują moc.**

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

Tak, przy czym uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej zmiany planów miejscowych. Z tego względu przeznaczenie terenu ustalone w planie miejscowym będzie obowiązywało do czasu zmiany tego planu miejscowego. Natomiast gmina, będzie zobligowana do jak najszybszej zmiany miejscowego planu.

7. Czy przy opracowywaniu planu ogólnego będą wzięte pod uwagę wydane decyzje WZ?

Przepisy nie przewidują wymogu uwzględniania wydanych decyzji WZ w planie ogólnym. W możliwym zakresie jednak Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów, przychylił się do kontynuacji przeznaczenia zawartych w wydanych decyzjach WZ, o ile chłonności terenów niezabudowanych (określona w ustawie) na to pozwoli.

8. Czy decyzje WZ prawomocne przed wejściem w życie planu ogólnego będą nadal ważne?

Tak, wszystkie decyzje WZ, które stały się prawomocne przed wejściem w życie planu ogólnego zachowują ważność, tj. stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę. Ustalenia takiej decyzji będą wiążące niezależnie od ustaleń planu ogólnego.

9. Czy mogę wystąpić o decyzję WZ podczas opracowywania planu ogólnego?

Tak, do momentu wejścia w życie ustaleń planu ogólnego, decyzje WZ będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

10. Czy mogę wystąpić o decyzję WZ po wejściu w życie planu ogólnego?

Tak, przy czym decyzje WZ będą wydawane jedynie (pozytywne) na obszarze gdzie została dopuszczona zabudowa oraz uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym. Decyzje te będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzje, które staną się prawomocne po wejściu w życie planu ogólnego będą terminowe, tzn. ważne przez 5 lat od daty kiedy staną się prawomocne.