Głos Gminy Wilkowice

Poniżej prezentujemy archiwalny artykuł autorstwa Jolanta Kasprzyk z *Głos Gminy Wilkowice* Rok 2024 nr 11 s. 6

Po co nam plan ogólny?

We wrześniu 2024 r. Rada Gminy Wilkowice przyjęła uchwałę o odstąpieniu od procedowania studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, które poprzedni samorząd rozpoczął w 2018 r.

W międzyczasie, 7 lipca 2023 r., Sejm uchwalił Ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 24 sierpnia 2023 r. opublikowano ją w Dzienniku Ustaw, a 24 września 2023 r. ustawa weszła w życie. Zgodnie z nią, gminy, które będą chciały dokonywać istotnych zmian w swoich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zamiast opracowywać nowe studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, będą musiały opracować plan ogólny, ponieważ obowiązujące dotychczas studium straci moc po 31 grudnia 2025 r.

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący cały obszar gminy. W przeciwieństwie do studium, jest aktem prawa miejscowego, to znaczy, że ma moc prawną i może podlegać zaskarżeniu. Jego ustalenia dadzą podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny będzie podstawą do kształtowania przyszłego przeznaczenia terenu gminy. Trzeba będzie w nim określić strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, takie jak np. parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Najważniejszym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie stref planistycznych. Przewiduje się możliwość utworzenia 13 takich stref. Dla każdej z nich określa się funkcję i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Są to:

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną;
3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4. Strefa usługowa;
5. Strefa handlu;
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.

Celem wprowadzenia nowego aktu, jakim jest plan ogólny, była konieczność uporządkowania przestrzeni geograficznej poprzez zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, popularnie nazywanej WZ-tką. WZ-tka jest decyzją podejmowaną przez wójta gminy, burmistrza lub prezydenta miasta, gdy dana gmina nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego interesujący inwestora teren. W praktyce dotyczy to większości działek budowlanych, zwłaszcza jeżeli znajdują się one poza obszarami miejskimi. Wymóg zgodności WZ-tki z planem ogólnym przyczyni się do ograniczenia przeznaczania nadmiernej ilości terenu pod zabudowę i do wyeliminowania chaosu urbanistycznego.

Plan ogólny to niezwykle ważny dokument, który określi, jak będzie wyglądała nasza gmina w przyszłości. To swoista mapa, dzięki której dowiemy się, w jakim kierunku może rozwijać się gmina.

Plan ogólny ma wkraczać do gmin sukcesywnie, tak aby każda gmina w Polsce posiadała go do 1 stycznia 2026 r. Pojawiają się jednak liczne głosy, że termin jest zbyt bliski i prawdopodobnie ulegnie przesunięciu.

Plan ogólny to nie tylko dokument formalny, ale przede wszystkim narzędzie do kształtowania przyszłości gmin. Proces jego tworzenia jest złożony i wymaga zaangażowania zarówno władz gminy, jak i mieszkańców. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gwarantuje realny udział społeczności w przygotowaniu planów ogólnych i ma na celu poznanie potrzeb, stanowisk i pomysłów osób zainteresowanych. Cały rozdział ustawy został poświęcony partycypacji społecznej.

Opracowanie planu ogólnego składa się z etapów. Dla potrzeb tego artykułu omówię tylko te najistotniejsze dla mieszkańców. Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu gminy do sporządzenia planu ogólnego, którą gmina ma obowiązek obwieścić mieszkańcom, następuje etap zbierania wniosków od mieszkańców, właścicieli nieruchomości oraz innych osób i podmiotów. Są nimi: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki samorządu terytorialnego, organy władzy publicznej, organizacje pozarządowe niebędące osobami prawnymi. Wniosek lub uwagę do planu może złożyć każdy zainteresowany. Wnioski zostaną przeanalizowane i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie.

Bardzo ważnym etapem, przebiegającym z udziałem społecznym, są konsultacje. Do obligatoryjnych form konsultacji należą:

1. Zbieranie uwag do projektu;
2. Organizacja przynajmniej jednego spotkania otwartego, panelu eksperckiego lub warsztatu pozwalającego na prezentację projektu planu ogólnego i dyskusję nad ustaleniami;
3. Jedna z innych form, do których zalicza się:
   - spotkania plenerowe lub spacery studyjne;
   - ankiety lub geoankiety, wywiady;
   - prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektantów.

Osoby zainteresowane będą miały szersze niż dotychczas możliwości zdobycia wiedzy, dialogu i konsultacji. To niezwykle istotne, ponieważ poziom aktywności społecznej i udział

mieszkańców w zarządzaniu gminą, a z drugiej strony poziom zrozumienia i wsparcia dla aktywności obywatelskiej, traktuje się jako wyznaczniki rozwoju gminy.

Jolanta Kasprzyk