

PLAN OGÓLNY GMINY BORÓW

NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

INFORMATOR

Złóż wniosek do Planu Ogólnego!

w terminie:

od 23 stycznia 2025 r. do 28 lutego 2025 r.

Szczegóły w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy Borów oraz w informatorze



www.borow.pl



www.bip.gwborow.finn.pl

Czym jest Plan Ogólny Gminy?

23 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając reformę systemu planowania przestrzennego. Podstawową reformy jest wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o randze aktu prawa miejscowego – planu ogólnego gminy. Zastąpi on dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przestanie obowiązywać z końcem 2025 r.

Gmina Borów przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Uchwałą Nr **XIII/71/2024** Rady Gminy Borów z dnia **30 grudnia 2024 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Borów.

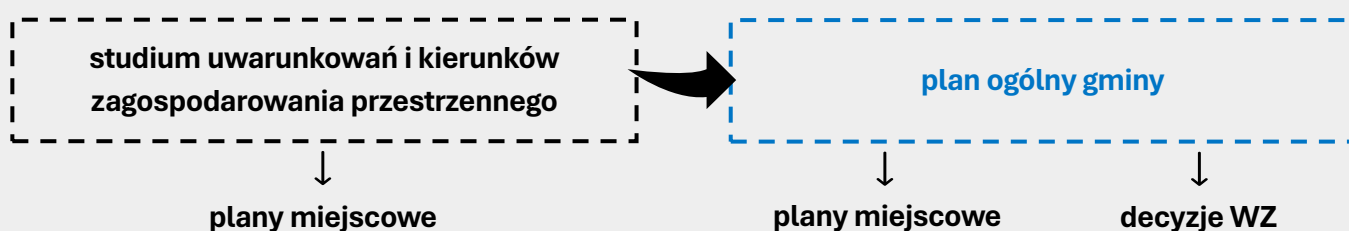
Zastąpi on obowiązujące od 2024 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów.

Plan ogólny gminy będzie wiążący dla nowo sporządzanych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

do 31 grudnia 2025 r.

od 1 stycznia 2026 r.



Co to oznacza dla mieszkańców?



Powstanie zupełnie nowy **akt planowania przestrzennego** o randze prawa miejscowego



Plan ogólny sporządzany będzie **dla całej gminy** z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej



Wszystkie nowe **plany miejscowe** oraz **nowe warunki zabudowy** będą musiały być zgodne z planem ogólnym



W planie ogólnym zostanie określony **obszar uzupełnień zabudowy**, w którego granicach będzie można wydawać warunki zabudowy. Poza tymi granicami nie będzie takiej możliwości



Do planu ogólnego nie będzie można dodawać terenów pod zabudowę bez uzasadnienia – reforma planowania przestrzennego wprowadziła **obowiązek bilansowania terenów** w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców



Przepisy prawa dotyczące planu ogólnego zwierają wytyczne w oparciu, o które będzie określone **zapotrzebowanie na nową zabudowę**



Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał **charakter nowej zabudowy** (w tym podstawowe wskaźniki i parametry urbanistyczne)

Jaka będzie zawartość planu ogólnego?

Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą miały bezpośrednie przełożenie na decyzje podejmowane w kolejnych krokach działań planistycznych i projektowych. Plan stanowić będzie zbiór przepisów powszechnie obowiązujących i wyznaczać będzie ramy przyszłego zagospodarowania. Dokument będzie składał się z elementów, które gmina będzie musiał określić (elementy obligatoryjne) lub będzie mogła określić (elementy fakultatywne).

W planie ogólnym określa się (obligatoryjnie):

- strefy planistyczne
- gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym można określić (fakultatywnie):

- obszary uzupełnień zabudowy
- obszary zabudowy śródmiejskiej
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Strefy planistyczne

Plan ogólny dzielić będzie obszar gminy na **strefy planistyczne**, czyli obszary o określonych funkcjach oraz cechach przyszłej zabudowy. Charakterystyka stref planistycznych będzie obejmować profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz co najmniej wybrane wskaźniki urbanistyczne.

Plan ogólny będzie mógł wyznaczać strefy spośród **catalogu zamkniętego 13 stref** określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758).

Strefy planistyczne będą podstawą do określania możliwej funkcji (przeznaczenia terenu) w planach miejscowych oraz uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

SYMBOL	NAZWA STREFY	SYMBOL	NAZWA STREFY
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SI	strefa infrastrukturalna
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SN	strefa zieleni i rekreacji
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SC	strefa cmentarzy
SU	strefa usługowa	SG	strefa górnictwa
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	SO	strefa otwarta
SP	strefa gospodarcza	SK	strefa komunikacyjna
SR	strefa produkcji rolniczej		

Dla każdej strefy przyporządkowany zostanie profil funkcjonalny zawierający dopuszczalne przeznaczenia terenu:

- **podstawowy (obligatoryjny)** – zawierający przeznaczenia terenu określone w drodze rozporządzenia,
- **dotatkowy (fakultatywny)** – zawierających przeznaczenia terenu, które będzie można wyselekcjonować spośród przeznaczeń zawartych w rozporządzeniu.

Przykładowe profile funkcjonalne strefy planistycznej

STREFA	PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY
SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej teren ogrodów działkowych teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód

Szczegółowy zakres profili podstawowych i dodatkowych do każdej strefy znajduje się w **Rozporządzeniu 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.**

Gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne obejmują (obligatoryjnie) **catalog stref planistycznych** oraz mogą obejmować (fakultatywnie) **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- maksymalną wysokość zabudowy
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W drodze gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej gmina może określić zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej poprzez drogę dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych do:



szkół podstawowych
w odległości maksymalnej
3000 m poza miastami



obszarów zieleni publicznej
w odległości maksymalnej:
• 1500 m od obszarów o pow. min. 3 ha
• 3000 m od obszarów o pow. min. 20 ha

Procedura sporządzania planu ogólnego



30 grudnia 2024 r. - podjęcie przez Radę Gminy Borów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Borów



23 stycznia 2025 r. - ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego oraz zawiadomienie instytucji odpowiedzialnych za opiniowanie i uzgadnianie

- **do 28 lutego 2025 r.** - zbieranie wniosków do planu ogólnego
- analiza wniosków i uwarunkowań
- sporządzenie projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko
- publikacja projektu, uzasadnienia i prognozy



uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego przez właściwe instytucje i organy (np. Wojewoda, Zarząd Powiatu, Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska)

- wprowadzenie zmian w projekcie
- publikacja projektu, uzasadnienia i prognozy



konsultacje społeczne

- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych
- publikacja projektu w prasie, Urzędzie Gminy, BIP, oficjalnej stronie gminy
- konsultacje społeczne i zbieranie uwag
- sporządzenie raportu z przebiegu konsultacji społecznych (z wykazem uwag i propozycją ich rozpatrzenia)
- wprowadzanie zmian wynikających z konsultacji społecznych
- ewentualne zmiany projektowe i ponowienie uzgodnień



skierowanie projektu planu ogólnego do uchwalenia

- publikacja projektu, uzasadnienia, prognozy i raportu z konsultacji społecznych
- przekazanie Radzie Gminy projektu wraz z raportem z konsultacji społecznych
- ewentualne zmiany projektowe i ponowienie uzgodnień



uchwalenie planu ogólnego do uchwalenia



przekazanie Wojewodzie planu ogólnego wraz z dokumentacją



udostępnienie na BIP oraz geoportalu planu ogólnego wraz uzasadnieniem