

Projekt rozporządzenia w sprawie planów ogólnych – założenia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 14, wrzesień 2023 17:58

Adrian Pokrywczyński

Odsłony: 1113

Przedstawiono projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy. Przedstawiamy główne założenia.

Rozporządzenia ma stanowić wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem. Przepis ten niedługo wejdzie w życie jako jedna ze zmian wynikająca z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a która wprowadzi plany ogólne dla gmin.

Projekt rozporządzenia zawiera przepisy, które mają określać charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także sposób:

- 1) obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- 2) tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych;
- 3) przygotowania projektu planu ogólnego;
- 4) stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych;
- 5) dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego;
- 6) wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego.

Charakterystykę stref planistycznych będą określać zamieszczone w załączniku nr 1 do rozporządzenia cechy opisujące każdą strefę planistyczną, do których zalicza się profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy oraz wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Gminy będą miały możliwość modyfikacji ostatniego z wymienionych parametrów, i to tylko w zakresie jego zaostżenia.

Rozporządzenie ma wskazać algorytmy potrzebne do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Obie wartości ma się wyrażać w liczbie mieszkańców. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów. W przypadku zapotrzebowania będzie to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Dodatkowo, w rozporządzeniu ma się znaleźć wzór pozwalający obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Gminne standardy urbanistyczne zgodnie z ustawą obejmą gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z projektowanym rozporządzeniem w katalogu będzie opisywać się strefy planistyczne poprzez: oznaczenie; nazwę; profil funkcjonalny; wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt rozporządzenia w sprawie planów ogólnych – założenia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 14, wrzesień 2023 17:58

Adrian Pokrywczyński

Odsłony: 1113

W § 5 projektu określono, jaką formę będzie mieć projekt planu ogólnego. Zgodnie z ust. 1, projekt planu ogólnego sporządza się w formie danych przestrzennych, tworzonych zgodnie z przepisami wydawanymi na podstawie art. 67b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu ogólnego będzie załącznikiem do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego.

Sposób jednolitego stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych będzie określać załącznik nr 2 do rozporządzenia.

Rozporządzenie ma dość szczegółowo określać założenia dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego, wskazując w tym m.in. wykaz wniosków złożonych do planu ogólnego (załącznik nr 3 do rozporządzenia), wykaz uzgodnień i opinii do projektu planu ogólnego (załącznik nr 4) oraz wykaz zgłoszonych uwag w trakcie konsultacji społecznych. Dokument reguluje także kwestie ogłoszeń i zawiadomień w sprawie podjęcia uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu i konsultacji społecznych. W § 7 ust. 4 projektu określono sposób prowadzenia dokumentacji. Podobnie jak w przypadku dokumentacji prac planistycznych dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumentacja dla planu ogólnego prowadzona ma być w postaci elektronicznej.

Rozporządzenie ma szczegółowo regulować wydawanie wypisów i wyrysów z planu, w tym przygotowanie takich dokumentów. Jak wskazano w uzasadnieniu, zrobiono to aby zoptymalizować i ujednoczyć sposób wydawanie dokumentów. Wypis będzie dotyczył wyłącznie tych obiektów przestrzennych, które znajdują się w granicach terenu objętego wnioskiem. Oprócz wskazania obiektów przestrzennych takich jak obligatoryjne strefy planistyczne czy fakultatywne obszary zabudowy śródmiejskiej, obszary uzupełnienia zabudowy czy też obszary obowiązywania standardów dostępności infrastruktury społecznej, należy także przedstawić atrybuty zawierające opis. Z kolei wyrys z planu ogólnego oprócz tytułu, skali, informacji o układzie współrzędnych, kierunku północy i legendy, zawierać będzie także prezentację graficzną danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego. Wypis i wyrys co do zasady będą wydawane w postaci elektronicznej. Jeżeli będzie wynikać to z treści wniosku, wypis i wyrys będzie mógł być wydany w postaci papierowej.

Ponieważ osiągnięcie pełnej funkcjonalności Rejestru Urbanistycznego zaplanowano na początek 2026 r., w § 9 projektu zawarto przepisy przejściowe, zgodnie z którym do końca 2025 r. dowody udostępnienia, będące elementem dokumentacji prac planistycznych, mogą pochodzić ze strony podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej oraz z udostępnienia projektu w siedzibie urzędu gminy. W analogiczny sposób w ogłoszeniach o rozpoczęciu konsultacji społecznych do czasu utworzenia Rejestru Urbanistycznego będzie należało podać link do strony BIP, na której zostanie zamieszczony projekt planu.

Projekt rozporządzenia, obecnie znajdujący się na etapie konsultacji i opiniowania, zamieszczamy [tutaj](#) (stan projektu na 12 września 2023 r.).