

PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY BOGATYNIA

Burmistrz miasta i gminy Bogatynia przystąpił do sporządzenia PLANU OGÓLNEGO miasta i gminy Bogatynia na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni nr VIII/65/24 dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **planu ogólnego miasta i gminy Bogatynia**.

Do planu jw., w terminie od dnia 17 września do dnia 31 października 2025 r. można złożyć wniosek dotyczący jego przyszłych ustaleń.

Wniosek należy złożyć na formularzu określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego).

Wzór formularza został zamieszczony na stronie internetowej <https://bip.bogatynia.pl/> w zakładce planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Informacja o Planie Ogólnym Gminy.

We wrześniu 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Nowelizacja ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne którym jest **Plan Ogólny Gminy**, uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego.

Plan ten od połowy roku 2026 zastąpi obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

Ustalenia zawarte w **Planie ogólnym miasta i gminy Bogatyni** będą wiążące dla planów miejscowych na obszarze miasta i gminy Bogatynia.

Plan ogólny opracowany będzie w bardziej zwartej formie – ściśle określonej w nowej ustawie; zapewni kompleksową i łatwą do odczytania informację o możliwościach zagospodarowania w przyszłości danej nieruchomości.

Podstawą rozwiązań planistycznych zawartych w planie ogólnym będą wnioski do planu, materiały analityczne i dokumenty planistyczne, których rekomendacje, wnioski lub opis uwarunkowań dotyczy obszaru miasta i gminy Bogatynia, a w szczególności obowiązujące plany miejscowe oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego.

Zakres ustaleń Planu Ogólnego Gminy.

Normatywna część planu ogólnego będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń ramowych w zakresie strefowania funkcjonalnego obszaru miasta i gminy (przeznaczeń terenów w formie określonych stref planistycznych) oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji zabudowy, poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych stref funkcjonalnych.

W planie ogólnym mogą też zostać określone obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej, jak też elementy gminnych standardów urbanistycznych dotyczących dostępności obiektów infrastruktury społecznej, np.: do szkół lub zieleni i innych obiektów.

Postanowienia planu określą więc strefy planistyczne i ich profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) oraz ustalone dla nich parametry urbanistyczne przyszłego zagospodarowania terenów, obejmujące:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy.

W planie wystąpią strefy planistyczne o charakterze wielofunkcyjnym, dotyczące w szczególności zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni i usług.

Wystąpią też strefy o charakterze monofunkcyjnym, dotyczące w szczególności usług, strefy gospodarczej (produkcyjnej), produkcji rolniczej, infrastruktury, górnictwa lub komunikacji.

Ustawa dla każdej strefy planistycznej określiła dopuszczone dla niej przeznaczenia poprzez charakterystykę ich dodatkowego profilu funkcjonalnego.

Zakres stref możliwych do określenia w planie ogólnym zawiera poniższa tabela:

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNIE)	DODATKOWY (FAKULTATYWNIE)
	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkołowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SU - strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SP - strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SR - strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkołowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SI - strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SN - strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
	SC - strefa cmentarza	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

	SG - strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SO - strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
	SK - strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określone 13 stref stanowi KATALOG ZAMKNIĘTY

Profil podstawowy - obligatoryjnie, zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Profil dodatkowy – do wyboru przez gminę

Przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym są równorzędne!

Składając wniosek do planu można więc dodatkowo określić nazwę strefy funkcjonalnej analizując jej profil funkcjonalny z punktu widzenia planowanego w przyszłości zagospodarowania terenu, przyjmując, że profil podstawowy jest profilem obligatoryjnym i nie podlegającym modyfikacji, profil dodatkowy umożliwia zastosowania przeznaczeń z pośród wymienionych w ustawie.

Można też określić wysokość przyszłej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wyżej wymienione.

Procedura planistyczna sporządzenia planu ogólnego.

Procedura opracowania planu ogólnego obejmować będzie kolejno następujące etapy prac planistycznych i czynności prawnych:

- *podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy,*
- *ogłoszenie i zawiadomienie instytucji o rozpoczęciu prac nad planem ogólnym,*
- *składanie wniosków do projektu planu ogólnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r., poz. 2509) na przygotowanym do tego formularzu, do pobrania na stronie internetowej gminy,*
- *opracowanie projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,*
- *opiniowanie i uzgadnianie planu, a następnie wprowadzenie zmian do projektu planu,*
- *sporządzenie wykazu wniosków do planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,*
- *ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych,*
- *konsultacje społeczne wraz z możliwością składania uwag do przygotowanego projektu planu,*
- *wprowadzenie zmian do projektu planu,*
- *sporządzenie raportu z konsultacji społecznych, wraz z wykazem zgłoszonych uwag, sposobem ich rozpatrzenia oraz uzasadnieniem,*
- *uchwalenie planu ogólnego przez Radę Miejską,*

- przekazanie uchwały wraz z dokumentacją prac planistycznych Wojewodzie Dolnośląskiemu celem oceny zgodności z przepisami prawa i publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Procedurę sporządzania planu ogólnego można na bieżąco sprawdzać w Biuletynie Informacji Publicznej: www.bip.bogatynia.pl w zakładce **planowanie i zagospodarowanie przestrzenne**