Plan Ogólny i strategia rozwoju

Co jeśli nie mamy jeszcze strategii i co należy w niej zawrzeć? Jak oceniać zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane? Jak lokalizować zabudowę w planie ogólnym? Co z terenami, które miały równorzędne przeznaczenie MN i RZM?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się planowaniem przestrzennym w urzędach gmin i miast, zajmujących się procesem uchwalania planu ogólnego.

Omówimy zakres zmian wprowadzonych od 1 lipca tego roku!

Celem szkolenia jest przekazanie praktycznej wiedzy na temat procedury uchwalania planów ogólnych i tworzenia strategii rozwoju. Przedstawimy rolę Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i poziomy planowania, a także bilans terenów mieszkaniowych i ZAP. Poruszymy kwestie Rejestru Urbanistycznego, funkcjonowania Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymogi dokumentacji planistycznej i technicznej. Omówimy strategię rozwoju jako podstawę do sporządzenia planu

W programie m.in.:

- Co, jeżeli teraz rozpoczniemy opracowywanie planu ogólnego, a w międzyczasie opracujemy strategię, którą uchwalimy przed planem ogólnym?
- Czy w trakcie przystąpienia do planu ogólnego gmina może w tym czasie przystąpić do zmiany MPZP i studium na określoną działkę?
- Jak interpretować wzory, które określają, jaką część terenów można przeznaczyć pod nową zabudowę mieszkaniową albo ogólnie pod zabudowę?
- Co zrobić w sytuacji, gdy powstaje dużo stref, gdzie istnieje już zabudowa?
- Jeżeli w obecnym studium jest przekroczony bilans terenów mieszkaniowych, to czy w planie ogólnym będzie można wyznaczyć dodatkowe tereny mieszkaniowe, jeśli gmina objęta jest MPZP?
- Czy można dodać obszar uzupełnienia zabudowy, jeżeli nie będzie przekroczony bilans terenów mieszkaniowych w MPZP?
- Jak będą określane strefy planistyczne i warunki po uchwaleniu planu ogólnego?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy;
- Ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy;
- Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego;
- Wykaz wniosków do projektu planu ogólnego gminy;
- Wystąpienie o opinie o projekcie planu ogólnego;
- Wystąpienie o uzgodnienie projektu planu ogólnego;
- Wykaz opinii i uzgodnień projektu planu ogólnego gminy;
- Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych;

- Uchwała w sprawie konieczności dokonania zmian w projekcie planu ogólnego

Szczegółowy program szkolenia:

Nowości w programie:

- Omówimy zakres zmian wprowadzonych od 1 lipca tego roku!

1. Strategia rozwoju

- Co w sytuacji, gdy gmina nie ma jeszcze strategii?
- Co, jeżeli teraz rozpoczniemy opracowywanie planu ogólnego, a w międzyczasie opracujemy strategię, którą uchwalimy przed planem ogólnym?
- Jeżeli gmina ma strategię na lata 2021-2027, to czy musi sporządzić nową?
- Co w przypadku, gdy strategia jest z 2018 r. i jest na lata 2018-2028? Co z ewentualną zmianą planu ogólnego w latach 2026-2027?
- Jeżeli mamy strategię rozwoju gminy 2022-2030, to czy można sporządzić plan ogólny z uwzględnieniem strategii rozwoju gminy?
- Jakie mogą być przykłady szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, które można zawrzeć w zapisach strategii rozwoju?
- Gmina nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Czy powinna zlecić opracowanie takiej strategii razem z planem ogólnym?
- Jak należy rozumieć model struktury funkcjonalno – przestrzennej jako wymagany element strategii rozwoju gminy?

2. Procedura i terminy związane z przystąpieniem do sporządzania planu ogólnego

- Czy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu ogólnego można podjąć uchwałę o przystąpieniu do MPZP, który będzie zgodny ze studium? Czy czekamy na uchwalenie planu ogólnego?
- Czy w trakcie przystąpienia do planu ogólnego gmina może w tym czasie przystąpić do zmiany MPZP na określoną działkę?
- Czy w trakcie przystąpienia do planu ogólnego gmina może w tym czasie przystąpić do zmiany studium na określoną działkę?
- Czy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego i naborze wniosku należy wywiesić tuż po podjęciu uchwały?
- Czy obowiązuje jakiś termin na zawiadomienie instytucji uzgadniających i opiniujących o podjęciu uchwały intencyjnej i terminie przyjmowania wniosków
- Jeżeli nie zdążymy uchwalić MPZP , to czy musimy czekać na uchwalenie POG i dokończyć procedowanie MPZP na podstawie planu ogólnego?
- Czy kopię uchwały intencyjnej przekazujemy do urzędu wojewódzkiego do wydziału infrastruktury w terminie 7 dni od podjęcia uchwały przez radę gminy?
- Jaki jest czas na publikację wniosków złożonych do planu ogólnego?
- Do kiedy w BIP należy umieścić projekt planu bez wykazu wniosków?
- Co z prognozą skutków finansowych?

3. Obszary funkcjonalne i przeznaczenie terenów w planie ogólnym

- Czy w planie ogólnym można zmniejszyć parametry zabudowy?
- Jak będzie wyglądać strefa pod względem zabudowy w planach ogólnych?

- Co zrobić w sytuacji, gdy powstaje dużo stref, gdzie istnieje już zabudowa?
- Jak będą określone strefy planistyczne i warunki po uchwaleniu planu ogólnego?
- Co z terenami wiejskimi, na których zabudowa zagrodowa miesza się z zabudową mieszkaniową jednorodzinną?
- Jeżeli zabudowa zagrodowa jest podstawowym przeznaczeniem, to czy w planie ogólnym można wskazać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?
- Czy da się połączyć strefę zagrodową z mieszkaniową jednorodzinną?
- Jeżeli w obecnym studium jest przekroczony bilans terenów mieszkaniowych, to czy w planie ogólnym będzie można wyznaczyć dodatkowe tereny mieszkaniowe, jeśli gmina objęta jest MPZP?
- Co, jeżeli gmina nie ma ekofizjografii?
- Jak przenieść ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej?
- Wysypisko śmieci – jaka funkcja?
- O jaką strefę wnioskować, gdy chcemy pozostawić działkę jako pola uprawne?
- Czy przeniesienie planów miejscowych do planów ogólnych dotyczy każdej inwestycji?
- Jeżeli plan miejscowy zakłada zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodą i usługową, to w jaki sposób zakwalifikować przy planie ogólnym?
- Co z terenami, które w planach miały równorzędne przeznaczenie MN i RZM?
- Czy w planie ogólnym będzie można lokalizować zabudowę mieszkaniową na gruntach rolnych I-III?
- Czy w planie ogólnym można wyznaczyć strefę tylko dla ogródków działkowych (Rodzinnych Ogrodów Działkowych)? Czy ogrody działkowe zawsze będą funkcją dodatkową w strefie mieszkaniowej?
- Jak wygląda kwestia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych (powierzchnia sprzedaży powyżej 2000 m kwadratowych) w treści planu ogólnego? Czy dopuszczamy ich lokalizację w treści planu ogólnego?
- Jeżeli gmina posiada MPZP granic polno-leśnych, to czy będzie on nadal obowiązywać po uchwaleniu planu ogólnego? Co w przypadku, gdy plan wymaga aktualizacji?

4. Bilans terenów mieszkaniowych i ZAP

- Co jest brane pod uwagę przy wyliczeniu powierzchni pod budownictwo mieszkalne?
- Jak interpretować wzory, które określają, jaką część terenów można przeznaczyć pod zabudowę nową mieszkaniową albo ogólnie pod zabudowę?
- Na jakiej podstawie należy oceniać zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane (liczba mieszkańców, napływ ludności itp.)?
- ZAP dotyczy powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku. Jak to ma się do powierzchni strefy zagrodowej lub mieszkalnej jednorodzinnej?
- Czy ZAP jest wskaźnikiem na całą gminę, czy tylko dla terenów mieszkaniowych? Czy w planie ogólnym będzie tylko jeden?
- Jak będzie wyglądał podział działki przy planie ogólnym? Czy będą jakieś ograniczenia?

5. Wnioski do planu ogólnego – forma, rozpatrywanie, publikacja

- Co z wnioskami do planu ogólnego, które wpłynęły po dacie podjęcia, a przed ogłoszeniem o przystąpieniu?
- Jeżeli gmina podjęła uchwałę miesiąc temu, ale nie został wybrany wykonawca, to czy można rozpocząć zbieranie wniosków? Czy można zbierać dopiero po rozpoczęciu procedury?
- Podjęliśmy uchwałę o przystąpieniu do planu ogólnego, ale nie mamy jeszcze wybranego biura projektowego, nie ogłosiliśmy terminu składaniu wniosków. Czy możemy przyjmować wnioski od

mieszkańców? Czy mamy je traktować jako złożone w procedurze?
- Jeżeli ktoś złożył wniosek na formularzu aktu planowania przestrzennego przed terminem podanym w ogłoszeniu o przystąpieniu do planu i wyraził na tym formularzu zgodę na przekazywanie informacji w formie elektronicznej, to czy potem musimy osobę informować o wszystkich krokach o planie ogólnym na każdym etapie drogą mailową?
- Czy na każdy wniosek musimy indywidualnie odpowiedzieć wnioskodawcy?
- Czy gminy muszą tworzyć zakładki na BIP oraz od kiedy?
- Czy wnioski, które nie są z formularza rozporządzenia, nie powinny być brane pod uwagę?
- Czy wnioski złożone nie na formularzu, tylko w formie zwykłego pisma rozpatrujemy?
- Czy do formularza wniosku z rozporządzenia mogą być dołączone inne załączniki?
- Co w przypadku, gdy wnioskodawca chce uzupełnić we wniosku numery ewidencyjne działki?
- Jeżeli wnioski złożone do planu ogólnego odnoszą się do gminnych standardów urbanistycznych, powinny być brane pod uwagę? Czy gmina nie musi ich uwzględniać?
- Jeżeli mamy obowiązujący MPZP, to czy trzeba wydawać wypisy z POG?
- Czy wnioski o zmianę w MPZP powinny być uwzględnione w planie ogólnym?
- Czy wnioski do planu ogólnego, które pozostały bez rozpatrzenia z uwagi na termin ich zgłoszenia, trzeba publikować na BIP?
- Jak plany ogólne mają się do inwestycji celu publicznego? Co, jeżeli gmina nie przewidzi inwestycji? Czy musi wówczas zmienić plan ogólny?
- Czy obowiązujące przepisy przewidują możliwość ubiegania się przez mieszkańców o odszkodowanie lub zadośćuczynienie w związku z ustaleniami planu ogólnego?
- Jakie oznaczenie JRWA stosować przy odpowiedzi na wniosku do planu ogólnego?

6. Dokumentacja planistyczna i techniczna

- Czy do planu ogólnego trzeba pobrać mapę najpóźniej w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu?
- Czy starostwo może wymagać od nas opłaty za mapy?
- Jesteśmy na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. W związku z obowiązkiem utworzenia pliku GML do 30 dni od podjęcia uchwały. Co poza numerem zbioru danych przestrzennych otrzymanym z GUGiK jest nam potrzebne do sporządzenia pliku GML?
- Kto powinien podpisać zgłoszenie do ewidencji zbioru danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej (nadanie identyfikatora POG)?
- Jeżeli plan nie będzie posiadał wersji tekstowej, ani graficznej, to w jakiej formie należy przedstawić społeczności jego projekt do składania ewentualnych uwag?

7. Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i poziomy planowania

- Czy poziom 3 musi być wyznaczony? Czy można tylko do poziomu 2?
- Czy można dodać obszar uzupełnienia zabudowy, jeżeli nie będzie przekroczony bilans terenów mieszkaniowych w MPZP?
- Czy odległość 50 m od pasa drogi dotyczy odległości do OUZ?
- Jak dobrze zdecydować, które miejscowości czy obręby, gminy będą mogły sobie powiększyć o jakieś tereny, a które nie?
- Czy budynki ogrodów działkowych są brane pod uwagę OUZ?

8. Rozstrzygnięcia nadzorcze dotyczące Planów ogólnych

- Jakie były przyczyny dotychczasowych uchyleń Planów ogólnych?

9. Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

- Czy musi być powołana komisja urbanistyczna?
- Kiedy powinna zostać powołana gminna komisja urbanistyczna? Czy po wyłonieniu wykonawcy? Czy bezpośrednio po podjęciu uchwały intencyjnej?
- Czy o wnioski należy wystąpić do komisji urbanistycznej?
- Kto może wchodzić w skład gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej? Czy w komisji może być pracownik gminy?

Prowadzący:

Kierownik Biura Planowania Przestrzennego w urzędzie miasta.

Od początku swojej drogi zawodowej (czyli od 25 lat) związana z planowaniem przestrzennym. Jako kierownik Biura Planowania Przestrzennego wraz z zespołem planistycznym zajmuje się opracowywaniem projektów planów miejscowych, a do nie dawna również zmian „Studium…".

W nowej rzeczywistości planistycznej jako główny projektant zajmuje się sporządzeniem projektu planu ogólnego miasta.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną