



PLAN OGÓLNY GMINY KOŁBASKOWO

WAŻNE INFORMACJE / ZALECENIA

PLAN OGÓLNY OBEJMUJE CAŁĄ GMINĘ.

Plan ogólny:

- sporządzany jest **dla całego obszaru gminy**,
 - nie jest odzwierciedleniem ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołbaskowo
 - **nie powstaje dla pojedynczych wsi, sołectw ani obrębów**,
 - nie rozstrzyga wyłącznie spraw jednego, wybranego miejsca.
- Jest to dokument **całościowy**, który traktuje gminę jako jeden organizm – z uwzględnieniem powiązań przestrzennych, komunikacyjnych, środowiskowych i społecznych.

PLAN OGÓLNY A STRATEGIA ROZWOJU GMINY.

Celem planu ogólnego jest:

- odzwierciedlenie **długofalowej strategii rozwoju gminy**,
- określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali całej gminy,
- zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem zabudowy, ochroną środowiska, rolnictwem i infrastrukturą.

PLAN OGÓLNY A REALIZACJA INWESTYCJI.

Wskazanie w planie ogólnym gminy :

- strefy gospodarczej,
 - strefy usługowej,
 - innej strefy aktywizacji
- nie oznacza automatycznie, że:
- **na danym terenie na pewno powstaną inwestycje**,
 - inwestycje będą realizowane zgodnie z wszystkimi określonymi dla danej strefy profilami podstawowymi i dodatkowymi,
 - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać,
 - inwestycje o takim profilu będą mogły być realizowane, ponieważ konieczne będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (bądź uzyskanie warunków zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy – o ile to możliwe).

PLAN OGÓLNY MA CHARAKTER KIERUNKOWY.

Plan ogólny:

- wyznacza **ramy i kierunki zagospodarowania przestrzeni**,
- pokazuje **potencjalne kierunki rozwoju gminy**,
- może pełnić rolę **drogowskazu inwestycyjnego**.

Jednocześnie:

- **nie stanowi bezpośredniej podstawy do realizacji inwestycji**,
- nie daje prawa do rozpoczęcia zabudowy ani działalności inwestycyjnej.

Możliwość realizacji określonych funkcji może być rozważana **dopiero w przyszłości i po spełnieniu określonych warunków**.

DECYDUJĄCY JEST MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dopiero uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego w przyszłości na podstawie planu ogólnego, będzie rozstrzygało:

- czy na danym terenie w ogóle będzie możliwa realizacja zabudowy,
- jaki będzie dokładny charakter zabudowy,
- jaki będzie jej zakres i szczegółowe warunki realizacji zabudowy,

- jakie będą powiązania komunikacyjne,
- jakie będą obostrzenia środowiskowe.

W przypadku braku planu miejscowego i wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy potencjalnie możliwe będzie uzyskanie warunków zabudowy, lecz również przy spełnieniu szeregu warunków.

BRAK OBOWIĄZKU UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

Nie ma obowiązku uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów wskazanych w planie ogólnym.

Może się zdarzyć, że plan miejscowy nie zostanie uchwalony, m.in. ze względu na:

- ochronę gruntów rolnych,
- uwarunkowania środowiskowe,
- inne ważne interesy społeczne i publiczne.

UDZIAŁ INSTYTUCJI W PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o plan ogólny gminy, swoje stanowiska będą przedstawiały właściwe instytucje i organy, w szczególności uwzględniając:

- wymagania ochrony środowiska, w tym:
 - a) gospodarowania wodami,
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) ochrony złóż kopalin,
 - d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

DLACZEGO NIE DA SIĘ SPORZĄDZIĆ PLANU OGÓLNEGO DLA KAŻDEJ MIEJSCOWOŚCI OSOBNO?

Zgodnie z przepisami plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych (o ile występują).

Sporządzenie planu ogólnego wymaga spojrzenia:

- na całą sieć dróg, usług i infrastruktury,
- na skutki decyzji w jednej części gminy dla pozostałych obszarów,
- na możliwości finansowe i organizacyjne gminy jako całości.

Decyzje korzystne lokalnie, ale sprzeczne z interesem całej gminy, nie mogą stanowić podstawy planu ogólnego.

OPINIE, WNIOSKI I UWAGI MIESZKAŃCÓW STANOWIĄ ISTOTNY ELEMENT PROCESU SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO.

Mieszkańcy oraz całe społeczeństwo mają zapewnioną możliwość aktywnego udziału w procedurach planistycznych poprzez

- zapoznawanie się z projektami aktów planistycznych,
- zgłaszanie wniosków do projektów aktów planistycznych,
- zgłaszanie uwag w ramach konsultacji społecznych.

Uwagi mogą być zgłaszane w ramach konsultacji społecznych, jednak muszą być składane w wyznaczonych terminach, na obowiązujących formularzach oraz w sposób określony w przepisach prawa.

Uprawnienie do wniesienia uwag przysługuje wszystkim zainteresowanym podmiotom, w szczególności osobom fizycznym, osobom prawnym, przedsiębiorcom oraz innym instytucjom i organizacjom. Uwagi mogą być składane wyłącznie w terminie określonym w obwieszczeniu Wójta Gminy Kołbaskowo o przystąpieniu do konsultacji społecznych dla projektu planu ogólnego.

Wszystkie uwagi złożone zgodnie z obowiązującymi przepisami będą podlegały analizie w toku prac planistycznych. W miarę możliwości oraz w granicach obowiązujących przepisów prawa i założeń polityki przestrzennej gminy będą one uwzględniane przy opracowaniu planu ogólnego. Będą stanowiły źródło informacji dla Wójta Gminy oraz Rady Gminy, pozwalając na identyfikację oczekiwań mieszkańców, planowanych sposobów zagospodarowania nieruchomości oraz lokalnych uwarunkowań. Zgłaszane uwagi mogą również wskazywać na ewentualne nieścisłości lub kwestie wymagające dodatkowej analizy w projekcie planu ogólnego.

Oznacza to, że decyzje dotyczące ewentualnych inwestycji:

- **nie zapadają automatycznie,**
- są podejmowane **z udziałem instytucji opiniujących / uzgadniających oraz lokalnej społeczności,**
- nie zapadają wyłącznie na podstawie ustalonych stref wyznaczonych w planie ogólnym.

W dniu 20 listopada 2023 r. w Dzienniku Ustaw ogłoszono Rozporządzenie 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).

Uwagi do planu ogólnego należy złożyć na urzędowym formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, który można pobrać z materiałów zamieszczonych poniżej lub ze strony internetowej pod linkiem: <https://kolbaskowo.pl/zagospodarowanie.html>

Uwagi wniesione nie na formularzu oraz wniesione przed datą publikacji tego obwieszczenia, jak również te złożone po upływie wyznaczonego terminu, nie będą rozpatrywane.

ZALECENIE 1 - WSPÓLNE STANOWISKA NA JEDNYM FORMULARZU.

Dla usprawnienia przebiegu konsultacji społecznych oraz sprawniejszego procesu analizy i rozpatrywania zgłoszonych uwag, zaleca się składanie wspólnych stanowisk na jednym formularzu konsultacyjnym.

W przypadku gdy uwagi mają identyczną treść i są popierane przez większą liczbę osób, zasadne jest złożenie jednego formularza zawierającego daną uwagę wraz z podpisami wszystkich osób popierających jej treść.

Jednocześnie wyjaśnia się, że liczba odrębnie złożonych formularzy zawierających tę samą uwagę nie ma wpływu na sposób jej rozpatrzenia. Każda uwaga podlega ocenie merytorycznej niezależnie od liczby formularzy zawierających identyczne stanowisko. Z tego względu składanie wielu odrębnych formularzy o tej samej treści jest niecelowe i może wydłużyć proces analizy zgłoszeń.

ZALECENIE 2 – JEDNA WYBRANA FORMA.

Formularz z uwagami należy kierować:

-w formie papierowej na adres Urząd Gminy Kołbaskowo, 72-001 Kołbaskowo 106

lub

-w postaci elektronicznej za pomocą systemu e-DORĘCZEŃ lub na adres e-mail: biuro@kolbaskowo.pl

lub

-za pomocą formularza zamieszczonego na SIP gminy Kołbaskowo pod adresem:

https://sip.gison.pl/kolbaskowo_pog

Uwagę należy złożyć w jednej wybranej formie spośród wskazanych w obwieszczeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Składanie tej samej uwagi wielokrotnie różnymi kanałami może powodować powielanie zgłoszeń i utrudniać ich obsługę.

ZALECENIE 3 - CO POWINNA ZAWIERAĆ UWAGA.

Plan ogólny nie jest odzwierciedleniem ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołbaskowo. W przypadku gdy nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczona np. pod zabudowę mieszkaniową, gmina jest zobowiązana uwzględnić to przeznaczenie w planie ogólnym poprzez przypisanie nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, wielorodzinną lub zagrodową (w zależności od formy tej zabudowy).

Plan ogólny w sposób obligatoryjny określa strefy planistyczne, które wyznaczają ramy przyszłego zagospodarowania terenów na obszarze gminy.

Przypisanie nieruchomości do określonej strefy planistycznej będzie miało wpływ na możliwość jej zagospodarowania, a także na przyszłe ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz treść decyzji o warunkach zabudowy. Z tego względu w uwadze do projektu planu ogólnego należy jednoznacznie wskazać strefę planistyczną, w której nieruchomość powinna zostać ujęta, wraz z odpowiednim uzasadnieniem takiego wniosku.

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym obszar Gminy Kołbaskowo zostanie podzielony w sposób rozłączny na 11 (z 13 możliwych) stref planistycznych, do których należą:

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol literowy – SW.
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ.
- Strefa usługowa – SU.
- Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH.
- Strefa gospodarcza – SP.
- Strefa infrastrukturalna – SI.
- Strefa zieleni i rekreacji – SN.
- Strefa cmentarzy – SC.
- Strefa otwarta – SO.
- Strefa komunikacyjna – SK.

Z uwagi na brak potrzeb nie wyznaczono następujących stref planistycznych:

- Strefa produkcji rolniczej – SR.
- Strefa górnictwa – SG.

Dla każdej strefy planistycznej ustawodawca określił profil podstawowy i profil dodatkowy, jak również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wyłączeniem strefy SG, SO, SK.

Przykładowo, zgodnie z rozporządzeniem 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, w przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, profil podstawowy obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. Natomiast profil dodatkowy – obejmuje teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalony na poziomie 30%.

W planie ogólnym zostały określone wskaźniki zabudowy takie jak:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- maksymalna wysokość zabudowy
- maksymalny udział powierzchni zabudowy
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

Uwaga do planu ogólnego powinna wszystkie te dane uwzględniać i zawierać w tym zakresie konkretne propozycje.

ZACHĘCAMY DO ZAPOZNANIA SIĘ Z ZAMIESZCZONYMI MATERIAŁAMI POMOCNICZYMI:

4. INSTRUKCJA WYPEŁNIENIA UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO

5. STREFY PLANISTYCZNE I PROFILE FUNKCJONALNE

6. INSTRUKCJA PRZEGLĄDANIA PROJEKTU POG KOŁBASKOWO