



KOMORNIKI
ZAWSZE W DOBRYM KIERUNKU

PLAN OGÓLNY GMINY KOMORNIKI

NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

INFORMATOR



Szanowni Państwo,

24 września 2023 roku w życie weszła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła długo oczekiwaną reformę planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z najważniejszych zmian w systemie planowania przestrzennego jest wprowadzenie nowego dokumentu rangi aktu prawa miejscowego - **planu ogólnego**.

16 maja 2024 r. weszły w życie ostatnie przepisy wykonawcze, w związku z czym **Rada Gminy Komorniki przystąpiła do sporządzenia tego dokumentu 20 czerwca 2024 r.**



Co ze studium?

Plan ogólny zostanie sporządzony dla całego obszaru gminy Komorniki i zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie obowiązujące **studium wygaśnie 1 stycznia 2026 r.**, co oznacza, że plan ogólny należy przyjąć do końca 2025 r.

W przypadku braku planu ogólnego niemożliwe będzie prowadzenie jakichkolwiek nowych prac o charakterze planistycznym na terenie gminy, w tym wydawania „warunków zabudowy”.

Dlaczego plan ogólny jest tak istotny?

Z momentem uchwalenia przez radę gminy planu ogólnego wygaśnie studium. Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc, a wyznaczone w nich tereny inwestycyjne znajdą odzwierciedlenie w sporządzanym planie ogólnym gminy. Niemniej, w przypadku uchwalania nowych planów miejscowych, należy zapewnić ich zgodność z planem ogólnym.

Co istotne, ustalenia planu ogólnego będą **wiążące** nie tylko **przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, ale również **przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy**. W planie ogólnym może zostać wyznaczony obszar, w granicach którego można będzie wydawać decyzje o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym nie będzie możliwe wyznaczanie terenów mieszkaniowych bez uzasadnienia, ponieważ reforma planowania przestrzennego wprowadziła **obowiązek bilansowania nowych terenów mieszkaniowych** w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców. Ważne - **przepisy narzucają stosowanie konkretnych wzorów do wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe**.





Co będzie zawierał plan ogólny?

Plan ogólny ustali zasady rozwoju gminy, dzieląc jej teren na **strefy planistyczne**, w których jednoznacznie określone zostaną nie tylko obszary przeznaczone pod zabudowę czy obszary chronione przed zabudową, ale także:

- **profil funkcjonalny poszczególnych terenów** – który oznacza funkcję danego terenu oraz wskazuje możliwość i rodzaj jego zabudowy, np.: zabudowa mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa,
- **wskaźniki zagospodarowania terenu** – które określają wysokość budynków, powierzchnię działki, jaką mogą zająć budynki oraz powierzchnię działki stanowiącą zieleń.

Dodatkowo w planie ogólnym mogą zostać wyznaczone **obszary uzupełnienia zabudowy** – czyli te obszary, w których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Na jakim etapie jesteśmy i co czeka nas dalej?



Od 25 lipca do 1 października 2024 roku **zbieramy wnioski** do projektu planu ogólnego. Jest to moment, w którym można zgłosić swoje oczekiwania względem projektowanego dokumentu.

Ważne jest by wnioski składać na specjalnym formularzu. Formularz znajduje się m. in. w zakładkach „planowanie przestrzenne” – „plan ogólny” na stronach bip.komorniki.pl i komorniki.pl

Znajdują się tam również szczegółowe wytyczne o sposobie składania wniosków.

Zebrane **wnioski** (te od Państwa, jak i od Instytucji wymienionych w przepisach prawa) **zostaną przeanalizowane, wykonane zostaną niezbędne opracowania, analizy i obliczenia**, czego wynikiem będzie projekt planu ogólnego.

Projekt zostanie przekazany Instytucjom (wskazanym w ustawie) do **zaopiniowania i uzgodnienia**.

Po uzyskaniu kompletu wymaganych prawem opinii i uzgodnień, projekt planu ogólnego zostanie poddany **konsultacjom społecznym**. To moment, w którym można zapoznać się z projektowanym dokumentem, wziąć udział w spotkaniu z projektantem, złożyć ewentualne uwagi. Uwagi składa się na tym samym formularzu, co wnioski.

Jeśli projekt planu ogólnego nie będzie wymagał zmian wynikających ze złożonych uwag, zostanie on przekazany Radzie Gminy Komorniki **do uchwalenia**.



Zachęcamy do odwiedzania strony internetowej Urzędu Gminy Komorniki - zakładka **planowanie przestrzenne** - **plan ogólny**, gdzie na bieżąco informujemy o postępach prac nad planem ogólnym.

Zapraszamy do śledzenia naszych mediów społecznościowych.

Pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego służą pomocą w razie wątpliwości lub pytań.

**WNIOSKI
DO PROJEKTU PLANU
OGÓLNEGO MOŻNA
SKŁADAĆ**

**OD 25.07.2024 r.
DO 01.10.2024 r.**

SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE

O SPOSOBIE SKŁADANIA
WNIOSKÓW ZNAJDUJĄ SIĘ NA
STRONACH:

**KOMORNIKI.PL
BIP.KOMORNIKI.PL**

W ZAKŁADKACH
PLANOWANIE PRZESTRZENNE

WNIOSKI ZŁÓŻ NA FORMULARZU

**DOSTĘPNYM NA
STRONIE URZĘDU**

W ZAKŁADCE ZAŁATW SPRAWĘ
- PLANOWANIE PRZESTRZENNE



zeskanuj, aby pobrać wniosek

WSZYSTKIE INFORMACJE

**ZNAJDUJĄ SIĘ NA
STRONIE URZĘDU**

W ZAKŁADCE
PLANOWANIE PRZESTRZENNE -
PLAN OGÓLNY



zeskanuj, aby otworzyć stronę

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI

**WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO**

 61 8 100 641

 POG@KOMORNIKI.PL



zeskanuj, aby otworzyć stronę

