

PLAN OGÓLNY OPOŁA – PROCEDURA PLANISTYCZNA

Procedura opracowania planu ogólnego obejmuje kolejne etapy:

- podjęcie przez Radę Miasta Opola uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego
- ogłoszenie i zawiadomienie instytucji o rozpoczęciu prac nad planem i rozpoczęciem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- składanie wniosków do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- opracowanie projektu planu ogólnego Opola wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz publikacja dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej
- opiniowanie i uzgadnianie projektu planu, a następnie wprowadzenie zmian do projektu
- sporządzenie wykazu wniosków do planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych
- przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym składanie uwag do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego
- sporządzenie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych zawierający wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- uchwalenie planu ogólnego przez Radę Miasta Opola
- przekazanie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych Wojewodzie Opolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawa i publikacja planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

Procedurę sporządzania planu ogólnego Opola można sprawdzać na bieżąco:

na stronie internetowej Urzędu Miasta Opola:
<https://www.opole.pl/dla-mieszkanca/menu/planowanie-przestrzenne>

w Biuletynie Informacji Publicznej:
https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_4640



PLAN OGÓLNY OPOŁA



REFORMA SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Przyjęta przez Sejm RP w dniu 7 lipca 2023 r. zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła liczne nowe rozwiązania dotyczące planowania przestrzennego w gminach.

Na szczególną uwagę zasługują następujące zmiany:

- wprowadzenie zupełnie nowego aktu planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny gminy,
- uchylenie przepisów dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przeniesienie polityki przestrzennej gminy do strategii rozwoju gminy,
- wzmocnienie i doprecyzowanie zasad prowadzenia konsultacji społecznych dokumentów planistycznych,
- wprowadzenie powszechnie obowiązującego wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego,
- ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i ścisłe związanie ich z planem ogólnym,
- wprowadzenie nowej formy planu miejscowego – Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, zawierającego umowę urbanistyczną,
- wprowadzenie nowych definicji, np. obszar zabudowy śródmiejskiej, obszar zieleni publicznej, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia kondygnacji, udział powierzchni zabudowy,
- wprowadzenie możliwości stosowania uproszczonego postępowania w sprawie uchwalenia planu miejscowego np. gdy dotyczy odnawialnych źródeł energii, niewielkich zmian obowiązujących planów.

Więcej informacji na temat reformy systemu planowania przestrzennego:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/najwazniejsze-zmiany-wprowadzone-reforma>

PLAN OGÓLNY OPOLA – NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

Plan ogólny to nowy akt planowania przestrzennego, który opracowuje się dla całego miasta w granicach administracyjnych.

Jest aktem prawa miejscowego i jest obowiązkowo uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi również podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny obowiązuje po upływie minimum 14 dni od dnia opublikowania go w dzienniku urzędowym województwa.

Zakres planu ogólnego jest ściśle uregulowany z ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa się w nim obowiązkowo strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Dodatkowo można określić także obszary zabudowy śródmiejskiej oraz obszary uzupełnienia zabudowy, na których będzie istniała możliwość procedowania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z ustaleniami planu ogólnego.

Plan ogólny uchwalany przez radę gminy sporządza się w formie danych przestrzennych. Prezentacja graficzna planu ma określone oznaczenia, nazewnictwo i standard zapisu. Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Podstawy prawne stanowią:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Rozporządzenie 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
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (projekt)

PLAN OGÓLNY OPOLA – ZAKRES

Strefy planistyczne, w tym:

SW	– strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
SJ	– strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
SZ	– strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
SU	– strefa usługowa,
SH	– strefa handlu wielkopowierzchniowego,
SP	– strefa gospodarcza,
SR	– strefa produkcji rolniczej,
SI	– strefa infrastrukturalna,
SN	– strefa zieleni i rekreacji,
SC	– strefa cmentarzy,
SG	– strefa górnictwa,
SO	– strefa otwarta,
SK	– strefa komunikacyjna.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej tj. szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.