

Co to jest Plan Ogólny Gminy ?

- **Plan ogólny gminy** to nowe, obowiązkowe narzędzie planistyczne, które odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni gminy Chociwel.
- Plan ogólny gminy **zastąpi dotychczasowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**, wprowadzając jednolitą i spójną politykę zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy. W przeciwieństwie do Studium, które miało charakter wyłącznie kierunkowy, **Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego**.
- Wprowadzenie Planu ogólnego jest efektem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a **wszystkie gminy w Polsce muszą wdrożyć ten dokument do 30 czerwca 2026 roku** (do czasu wygaśnięcia dokumentu Studium).
- Plan ogólny będzie **dokumentem ujednoczonym w skali całego kraju**, ale dostosowanym do specyficznych uwarunkowań każdej gminy.
- Dokument ten będzie miał decydujące znaczenie przy wydawaniu **decyzji o warunkach zabudowy**, określając, gdzie możliwe są inwestycje budowlane, a gdzie teren powinien pozostać niezabudowany. Oznacza to, że wszelkie plany miejscowe, a także decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, będą musiały być zgodne z ustaleniami Planu ogólnego.
- W Planie zostaną wyznaczone tzw. **strefy planistyczne**, dla których określone będą podstawowe parametry urbanistyczne: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.
- W ramach Planu ogólnego można również wyznaczyć dodatkowe elementy, takie jak:
 - **obszar uzupełnienia zabudowy** – tereny, na których będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy;
 - **obszar zabudowy śródmiejskiej** – tereny przeznaczone pod intensywniejszą zabudowę miejską;
 - **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** – wytyczne dotyczące m.in. odległości do szkół podstawowych, obszarów zieleni publicznej czy innych ważnych dla społeczności usług.
- Etapy sporządzania planu ogólnego:



- Terminy i rozpatrywanie wniosków:

Wnioski do Planu Ogólnego **można złożyć w trakcie konsultacji społecznych, które trwają 28 dni od ich ogłoszenia**. To szansa mieszkańców na wpływ na kształt przyszłości swojej gminy.

Aktywny udział mieszkańców może wpłynąć na kluczowe decyzje dotyczące:

- przeznaczenia terenów w gminie,
- kształtu zabudowy i ochrony zieleni,

- rozwoju infrastruktury społecznej.

Od rozpoczęcia konsultacji społecznych zbieranie uwag prowadzi się przez okres co najmniej 28 dni. Wnioski złożone w wyznaczonym terminie będą rozpatrywane przez wójta/burmistrza/prezydenta na etapie opracowywania projektu planu. Urząd nie udziela indywidualnych odpowiedzi,. Każdy wnioskodawca może sprawdzić, czy jego propozycje zostały uwzględnione w publikowanym wykazie wniosków oraz w projekcie planu, dostępnym podczas konsultacji społecznych.

➤ **Jeżeli Plan Ogólny nie zostanie uchwalony** do 30 czerwca 2026 roku, skutki dla rozwoju gminy będą poważne. Bez Planu Ogólnego:

- nie będzie można realizować zabudowy na działkach w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP);
- nie będzie można uchwalać nowych MPZP, co oznacza brak możliwości dopasowywania przestrzeni do potrzeb mieszkańców.;
- nie będzie można wydawać nowych warunków zabudowy (WZ), co zablokuje rozwój inwestycji w gminie.