

# PLAN OGÓLNY GMINY PUŃSK

# NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

## ZŁÓŻ WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO!

- elektronicznie na adres:  
[ug\\_punsk@pro.onet.pl](mailto:ug_punsk@pro.onet.pl) lub  
ePUAP
- listownie
- osobiście w Urzędzie  
Gminy Puńsk

Termin składania  
wniosków:  
od 8 października do  
30 listopada 2024 r.

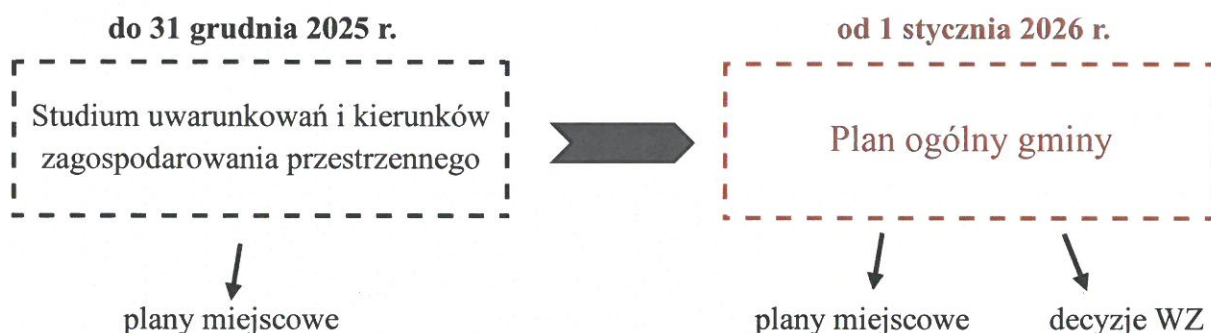
**Plan ogólny gminy będzie wiążący dla nowo  
sporządzanych decyzji o warunkach zabudowy  
oraz planów miejscowych**

## Czym jest Plan Ogólny Gminy?

23 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając reformę systemu planowania przestrzennego. Podstawą reformy jest wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o randze aktu prawa miejscowego – planu ogólnego gminy. To dokument obowiązkowy obejmujący obszar całej gminy, który zastąpi dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten uwzględni będzie m. in. politykę przestrzenną gminy, obszary ochrony przyrody, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową itd.

**WAŻNE:** Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla nowo sporządzanych planów miejscowych jak i dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego!

### SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE



## Co to oznacza dla mieszkańców?

- Powstanie zupełnie nowy **akt planowania przestrzennego** o randze prawa miejscowego
- Plan ogólny będzie w sposób jednoznaczny określał **charakter nowej zabudowy** (w tym podstawowe wskaźniki i parametry urbanistyczne)
- Wszystkie nowe **plany miejscowe** oraz **warunki zabudowy** będą musiały **być zgodne z planem ogólnym**
- Po uchwaleniu planu ogólnego **decyzje o warunkach zabudowy** będą wydawane **wyłącznie dla obszarów wskazanych w planie**. Poza tymi granicami nie będzie możliwości uzyskania takiej decyzji
- **Decyzje o warunkach zabudowy** wydane zgodnie z planem ogólnym będą ważne tylko **5 lat**
- Do planu ogólnego nie będzie można dodawać terenów bez uzasadnienia – reforma planowania przestrzennego wprowadziła **obowiązek bilansowania terenów** w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców
- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** będzie określone w oparciu o wytyczne wprowadzone w ramach reformy

## Jaka będzie zawartość planu ogólnego?

Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą miały bezpośrednie przełożenie na decyzję podejmowanie w działania planistycznych. Najważniejszym i obowiązkowy elementem planu ogólnego będzie podział gminy na ściśle określone **strefy planistyczne**, czyli obszary o **określonych funkcjach oraz cechach przyszłej zabudowy**. Charakterystyka stref planistycznych będzie obejmować **profil funkcjonalny** stref planistycznych, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza, produkcji rolnej itp.) oraz **wybrane wskaźniki zabudowy** (np. maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

Strefy planistyczne wyznaczone spośród **katalogu zamkniętego 13 stref** określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii będą podstawą do określania możliwej funkcji (przeznaczenia terenu) w planach miejscowych oraz uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo w planach ogólnych zgodnie z wytycznymi będą **wyznaczane obszary uzupełnienia zabudowy**.

---

## Jak będzie wyznaczany obszar uzupełnienia zabudowy i co z decyzjami o warunkach zabudowy?

Obszar uzupełnienia zabudowy określany dodatkowo w planie ogólnym gminy to tereny, na który będzie istniała możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku miejscowego planu na danym obszarze. **Poza obszarami uzupełnienia zabudowy decyzje o warunkach zabudowy nie będą mogły być wydawane.**

Zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi reformą planowania przestrzennego, obszar uzupełnienia zabudowy określa się poprzez zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 metrów uwzględniając następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych):

- budynki przemysłowe o symbolu 101 (oznaczenie ewidencyjne t)
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 (oznaczenie ewidencyjne h)
- budynki biurowe o symbolu 105 (oznaczenie ewidencyjne b)
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 (oznaczenie ewidencyjne z)
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 (oznaczenie ewidencyjne s)
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 (oznaczenie ewidencyjne i)
- budynki mieszkalne o symbolu 110 (oznaczenie ewidencyjne m)

**WAŻNE:** Budynki gospodarcze o symbolu 109 (oznaczenie ewidencyjne g) **nie mogą być uwzględniane** w celu określenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

W przypadku **braku możliwości** wyznaczenia **obszaru uzupełnienia zabudowy**, po uchwaleniu planu ogólnego nie będzie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla takiego terenu.

**Wydane decyzje o warunkach zabudowy przed wejściem w życie ustaleń planu ogólnego, zachowają moc i wydawane są bezterminowo na dotychczasowych zasadach.**