



NOWY PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA GMINY CHOCIWEL – TO OBOWIĄZEK A NIE UPRAWNIENIE

**Wyjaśniamy istotne kwestie w sprawie zmian UWARUNKOWAŃ
PRAWNYCH dot. uchwalenia Planu ogólnego**

**Plan ogólny gminy to dokument planowania przestrzennego, który
od 1 lipca 2026 roku będzie obowiązywał w każdej gminie w Polsce.**

Nowy plan ogólny dla gminy ma przede wszystkim uporządkować przestrzeń i zapewnić spójny rozwój. Zastąpi on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stając się aktem prawa miejscowego, co oznacza, że będzie miał moc prawną i będzie wiążący dla wszystkich mieszkańców.

✓ **Jaki jest cel Planu ogólnego:**

- **Uporządkowanie przestrzeni i zapobieganie chaosowi urbanistycznemu:**

Plan ogólny określa strefy planistyczne i standardy urbanistyczne, co ma na celu wyeliminować niekontrolowanej zabudowy i zapewnia harmonijny rozwój.



- **Wzrost kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy:**

Decyzje dotyczące warunków zabudowy (WZ) będą musiały być zgodne z zapisami planu ogólnego, co ułatwia gminie nadzór nad rozwojem przestrzennym.

- **Podstawa do tworzenia planów miejscowych:**

Plan ogólny stanowi bazę do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które regulują szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

- **Wsparcie dla zrównoważonego rozwoju:**

Plan ogólny uwzględnia potrzeby mieszkańców, lokalnej gospodarki oraz ochronę środowiska, promując zrównoważony rozwój gminy.

- **Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej:**

Dzięki spójnemu planowaniu przestrzennemu, gmina staje się bardziej przewidywalna dla inwestorów, co może przyciągnąć nowe przedsięwzięcia.

- **Zwiększenie partycypacji społecznej:**

W procesie tworzenia planu ogólnego przewidziano szerokie konsultacje społeczne, co pozwala mieszkańcom mieć wpływ na kształtowanie przestrzeni swojej gminy.

- **Wprowadzenie ładu przestrzennego:**

Plan ogólny zastąpi dotychczasowe studium, które nie miało mocy prawnej, a jego zapisy będą wiążące dla gminy i jej mieszkańców.

✓ Co oznacza nowy plan ogólny dla mieszkańców:

- **Większą pewność co do przyszłego zagospodarowania terenu:**

Plan ogólny określa przeznaczenie terenu, co pozwala mieszkańcom przewidywać rozwój przestrzenny swojej okolicy.

- **Możliwość większego wpływu na kształtowanie przestrzeni:**

Dzięki konsultacjom społecznym, mieszkańcy mogą zgłaszać swoje opinie i sugestie dotyczące planu ogólnego.

- **Ochronę przed chaotyczną zabudową:**

Plan ogólny ma na celu uporządkowanie przestrzeni i zapobieganie niekontrolowanej zabudowie, co przekłada się na lepszą jakość życia.

✓ Kto nałożył obowiązek sporządzenia planu ogólnego?

Sporządzenie Planu ogólnego dla gminy wynika wprost z wprowadzonej w 2023 roku zmiany ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie planu ogólnego jest obowiązkowe dla wszystkich samorządów w Polsce.

Plan ogólny gminy będzie dokumentem, który określi nową politykę przestrzenną gminy, ustali strefy planistyczne i wyznaczy obszary, na których będą obowiązywać konkretne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

✓ Działania w naszej gminie

Zgodnie z Obwieszczeniem Burmistrza Chociwla właściciele nieruchomości położonych na terenie gminy mieli czas na złożenie wniosków do planu ogólnego do dnia **17 czerwca 2025 r.** Obecnie wnioski te są wnikliwie analizowane w stosunku do charakteru obszarów, w jakich położone są dane nieruchomości oraz oceniane są możliwości ich uwzględnienia.

W kolejnych planowanych etapach w procedurze sporządzenia i uchwalenia Planu ogólnego Gminy Chociwel będą spotkania z mieszkańcami w celu uzgodnień zaproponowanych w nim zapisów.

Spotkania planowane są dwuetapowo:

Pierwsze - spotkania informacyjne, na których będziemy chcieli mieszkańcom danego sołectwa omówić najważniejsze zasady reformy planistycznej oraz zaprezentować wstępne założenia dla terenów tworzących dane sołectwo lub jego część. Rozpoczęcie organizacji spotkań planowane jest na drugą połowę sierpnia br. O terminach i miejscach spotkań będziemy informować z wyprzedzeniem, przy aktywnym uczestnictwie sołtysów danego sołectwa oraz na terenie miasta Chociwel.

Drugie – to konsultacje społeczne, które zostaną przeprowadzone po sporządzeniu ostatecznej wersji projektu planu ogólnego.

Obecnie na terenach, dla których nie obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, osoby zainteresowane mogą wnosić o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Decyzje aktualnie wydawane są na podstawie przeprowadzanej we wskazanym terenie analizy urbanistycznej, z której określone są rodzaj i parametry planowanej zabudowy.

WAŻNE!!!

Decyzje te, wydane z datą do 31 grudnia 2025 roku, będą obowiązywały jako bezterminowe. Będą one obowiązujące również po wejściu w życie zapisów planu ogólnego gminy i bez względu na obszar w jakim znajdują się po jego uchwaleniu. Podobnie traktowane będą decyzje wydane w okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia wejścia w życie uchwalonego planu ogólnego gminy, z tym że okres ich ważności będzie wynosił 5 lat.

Decyzje wydawane po dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy muszą być zgodne z zapisami planu ogólnego a przeznaczenie terenu planowej inwestycji musi być zgodne z przeznaczeniem wskazanym w konkretnej strefie planistycznej, na której położona będzie wnioskowana działka. W pozostałych przypadkach, a przede wszystkim braku zgodności wnioskowanej inwestycji z ustaleniami w planie ogólnym – wydawane będą decyzje odmowne, tym samym planowana inwestycja nie będzie możliwa do realizacji.

ETAPY UCHWALENIA PLANU OGÓLNEGO



Wszelkie informacje w przedmiocie uchwalania nowego planu ogólnego gminy Chociwel można uzyskać pod nr telefonu:

91/56 22 001 wew. 114

e-mail: urząd@chociwel.pl lub

bwilk@chociwel.pl

kontakt osobisty:

Pani Beata Wilk, pokój nr 23

Zachęcamy do kontaktu w celu pozyskania wiarygodnych i istotnych informacji dla każdego mieszkańca.