



GMINA DOBRODZIEŃ

PLAN OGÓLNY GMINY DOBRODZIEŃ

Zapraszamy do udziału w konsultacjach społecznych od 11.03.2026 r - 09.04.2026 r.



REFORMA SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

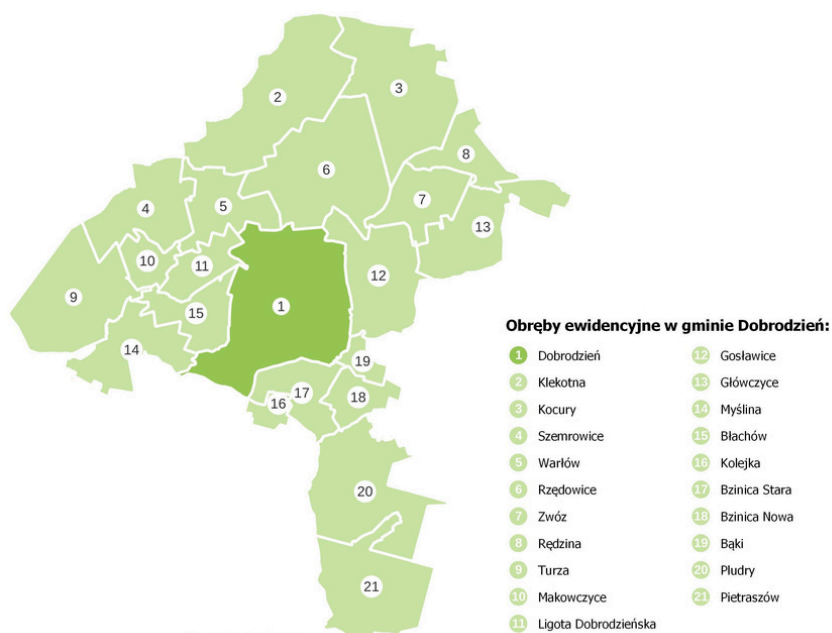
7 lipca 2023 r. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej przyjął największą od lat nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa). Ustawa weszła w życie 24 września 2023 r. i zapoczątkowała pierwszy etap reformy systemu planistycznego w Polsce.

Nowe przepisy mają na celu przeciwdziałanie postępującej chaotycznej suburbanizacji, nadmiernemu rozlewaniu się zabudowy oraz degradacji przestrzeni. Nowe przepisy mają sprawić, żeby miasta i wsie rozwijały się w bardziej uporządkowany sposób – bez chaotycznej zabudowy, nadmiernego rozrastania się na obrzeża i niszczenia przestrzeni.

Po wejściu ustawy w życie Gmina Dobrodzień, podobnie jak inne gminy w Polsce, została zobowiązana do rozpoczęcia prac nad planem ogólnym jako nowym aktem prawa miejscowego, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prace planistyczne rozpoczęły się na przełomie 2024 i 2025 roku i obejmują obszar całej gminy.

Reforma jest finansowana ze środków Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). Zgodnie ze stanem prawnym na dzień 30 stycznia 2026 r. ustawowy termin uchwalenia planów ogólnych we wszystkich gminach upływa 30 czerwca 2026 r. W Sejmie trwają prace nad zmianą ostatecznego terminu zakończenia prac nad planami ogólnym i proponuje się jego wydłużenie do sierpnia 2026 roku.

Przygotowanie planu ogólnego jest procesem złożonym i wieloetapowym. Wymaga m.in. wykonania analiz przestrzennych, prognoz oraz obliczeń określonych w rozporządzeniu Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w tym zakresie oraz wydawania wypisów i wyrysów z planu. Obejmuje to również określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca.



ZMIANY W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

Przejście od studium uwarunkowań do planu ogólnego

Dotychczas w każdej gminie funkcjonuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten wskazuje ogólne kierunki rozwoju przestrzennego gminy oraz przedstawia jej planowaną wizję rozwoju.

W wyniku reformy systemu planowania przestrzennego studium zostanie zastąpione przez plan ogólny gminy, który będzie dokumentem bardziej szczegółowym oraz posiadającym większą moc prawną.

Najważniejsze zmiany

Studium uwarunkowań



Dokument strategiczny określający kierunki rozwoju gminy (nie jest aktem prawa miejscowego).



Nie określa szczegółowych parametrów zabudowy



Nie jest podstawą do wydawania decyzji o WZ, natomiast stanowi punkt odniesienia przy sporządzaniu planów miejscowych



Aktualizowane stosunkowo rzadko

Studium uwarunkowań



Akt prawa miejscowego, który będzie obowiązywał na terenie całej gminy



Wyznacza strefy planistyczne oraz podstawowe standardy urbanistyczne



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy muszą być z nim zgodne



Przewidziana częstsza aktualizacja dokumentu

Co to oznacza w praktyce?

Plan ogólny wprowadza bardziej precyzyjne zasady zagospodarowania przestrzeni. Określa, na jakich terenach i na jakich warunkach możliwa będzie realizacja nowej zabudowy. W efekcie każdy nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o warunkach zabudowy (WZ) będą musiały pozostawać z nim zgodne.

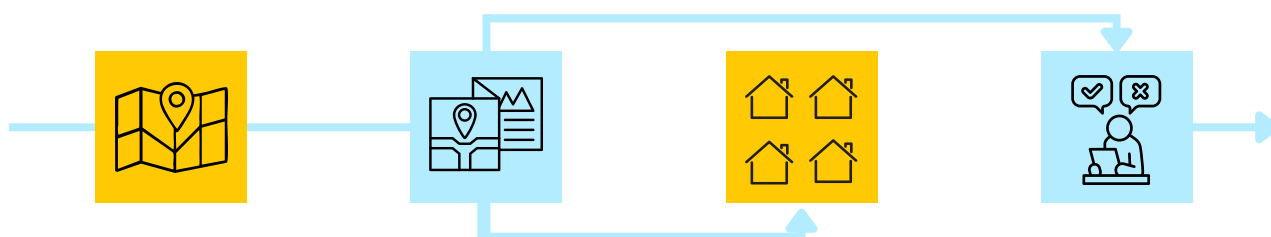
WSPÓŁDZIAŁANIE: PLAN OGÓLNY, PLAN MIEJSCOWY I DECYZJE WZ

Kto decyduje o zagospodarowaniu przestrzeni?

Plan ogólny gminy określa podstawowe zasady zagospodarowania przestrzeni na obszarze całej gminy. Na jego podstawie sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Dokument ten wyznacza ramy dla dalszych decyzji planistycznych – wskazuje strefy planistyczne, określa obowiązujące

wskazniki urbanistyczne oraz wskazuje tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy, a także obszary, które powinny pozostać niezabudowane lub objęte ochroną. Dzięki temu decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzeni będą bardziej przejrzyste i oparte na jednym dokumencie planistycznym.

Jak to wygląda w praktyce?



Strategia rozwoju gminy

określa długoterminową wizję i cele rozwoju gminy, np. ochronę środowiska, rozwój transportu czy poprawę jakości życia mieszkańców.

Plan ogólny gminy

przekłada cele strategiczne na ustalenia przestrzenne, wyznacza strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne obowiązujące na całym obszarze gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

doprecyzowuje ustalenia planu ogólnego i określa szczegółowo, jaka zabudowa może powstać na danym terenie.

Decyzja o warunkach zabudowy (WZ)

wydawana jest na terenach, gdzie nie obowiązuje plan miejscowy. Musi być zgodna z ustaleniami planu ogólnego i mieścić się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

- Plan ogólny wyznacza podstawowe zasady zagospodarowania przestrzeni w całej gminie.
- Plany miejscowe doprecyzowują te zasady dla konkretnych terenów.
- Decyzje WZ mogą być wydawane jedynie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) i muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Plan ogólny to akt prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzeni na terenie całej gminy.

Dokument obejmuje kilka kluczowych elementów.

Najważniejsze są strefy planistyczne – obszary o określonym przeznaczeniu i charakterze, np. mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, rolnicze, tereny zieleni lub infrastruktury. Katalog stref jest jednolity dla całego kraju.

Drugim istotnym elementem są gminne standardy urbanistyczne, czyli podstawowe parametry zabudowy, takie jak maksymalna wysokość budynków czy minimalna powierzchnia zieleni.

Plan ogólny może również wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – miejsca, w których możliwe jest wypełnianie luk w istniejącej zabudowie.

To ważne, ponieważ decyzje o warunkach zabudowy (WZ) mogą być wydawane wyłącznie na terenach objętych OUZ. Całość dokumentu opiera się na analizach i obliczeniach, w tym m.in. na bilansie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz innych danych przestrzennych, które stanowią podstawę racjonalnego planowania gminy.

Z czego składa się plan ogólny?

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i składa się z dwóch głównych części:

1. Uchwała

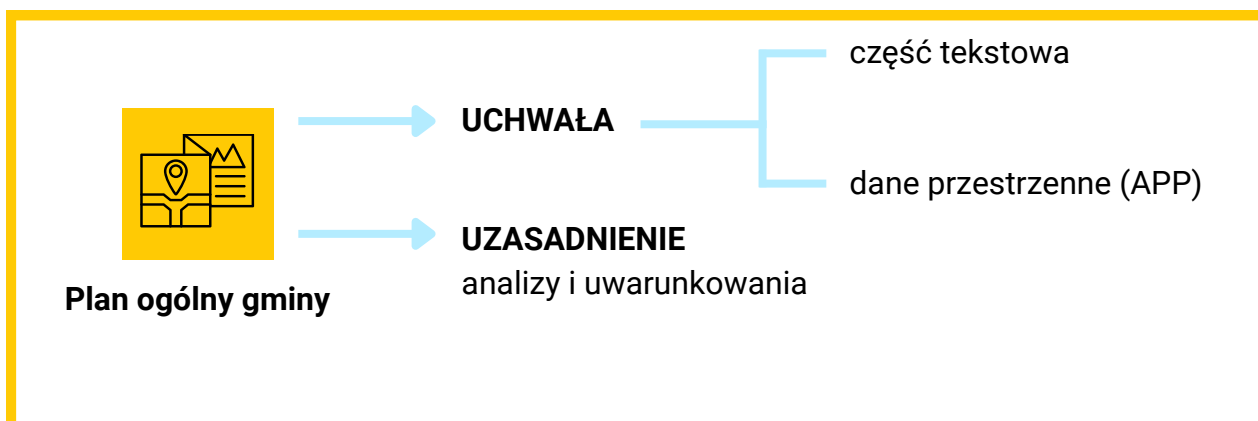
- **Część tekstowa** – opis ustaleń planu,
- **Dane przestrzenne** – cyfrowy załącznik (APP) z mapami i warstwami planu.

2. Część informacyjna – Uzasadnienie

Przedstawia analizy i uwarunkowania, które były podstawą sporządzenia planu. Może zawierać również elementy graficzne prezentujące przyjęte rozwiązania.

Uzasadnienie:

- nie jest aktem prawa miejscowego
- pełni natomiast funkcję wyjaśniającą i dokumentacyjną w procesie planistycznym.



Gminny katalog stref planistycznych:



Profil funkcjonalny

ogólny charakter terenu, np. mieszkaniowy, usługowy, zieleni, gospodarczy lub infrastrukturalny.



Maksymalny udział powierzchni zabudowy

jaka część działki może być zabudowana, a jaka musi pozostać wolna.



Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy

ile zabudowy przypada na daną powierzchnię terenu.



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

część terenu pozostająca zielona lub umożliwiająca wsiąkanie wody (trawniki, ogrody, nasadzenia).



Maksymalną wysokość zabudowy

ograniczenie wysokości budynków, które wpływa na skalę zabudowy i relacje z otoczeniem.

Zakres obowiązkowych parametrów różni się w zależności od rodzaju stref planistycznych wskazanych w art. 13c ustawy oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią element części normatywnej planu ogólnego i są wiążące przy sporządzaniu innych dokumentów planistycznych.

Strefy planistyczne – podstawowy element planu ogólnego

Plan ogólny dzieli obszar gminy na strefy planistyczne, czyli obszary o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczone zgodnie z katalogiem określonym w ustawie i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii.

STREFY FUNKCJONALNE W PLANIE OGÓLNYM WRAZ Z OKREŚLAJĄCYMI JE PROFILAMI FUNKCJONALNYMI

Symbol	Nazwa strefy	Profil podstawowy (obligatoryjny)	Profil dodatkowy (można wybrać spośród zawartych)
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usługowe, tereny komunikacyjne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty handlu o dużej powierzchni, zieleń naturalna, ogrody działkowe, tereny leśne, zbiorniki wodne
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, tereny komunikacji, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	zabudowa rekreacyjna lub letniskowa, ogrody działkowe, zieleń naturalna, tereny leśne, wody
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	zabudowa zagrodowa, produkcja rolna w gospodarstwach, akwakultura i działalność rybacka, komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	rolnictwo i tereny rolne z ograniczeniem zabudowy, obiekty biogazowni, usługi, zieleń naturalna, lasy, wody
SU	strefa usługowa	tereny przeznaczone pod usługi, komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	składy i magazyny, elektrownie słoneczne, zieleń naturalna, lasy, wody
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	obiekty handlowe o dużej powierzchni sprzedaży, komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	usługi, magazyny i składy, instalacje fotowoltaiczne, zieleń naturalna, lasy, wody
SP	strefa gospodarcza	działalność produkcyjna, komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	usługi, zieleń naturalna, lasy, wody
SR	strefa produkcji rolniczej	produkcja rolnicza w gospodarstwach, wielkotowarowa produkcja rolna, akwakultura i rybactwo, komunikacja, infrastruktura techniczna	rolnictwo z dopuszczeniem zabudowy, biogazownie, elektrownie słoneczne, elektrownie wiatrowe, zieleń urządzona i naturalna, lasy, wody

Symbol	Nazwa strefy	Profil podstawowy (obligatoryjny)	Profil dodatkowy (można wybrać spośród zawartych)
SI	strefa infrastrukturalna	tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji	usługi, produkcja, zieleń urządzona i naturalna, lasy, wody
SN	strefa zieleni i rekreacji	zieleń urządzona, plaże i kąpieliska, tereny wodne, komunikacja, infrastruktura techniczna	sport i rekreacja, kultura i rozrywka, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, usługi nauki i edukacji, ochrona zdrowia i pomoc społeczna, ogrody działkowe, zieleń naturalna i lasy
SC	strefa cmentarna	cmentarze, komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna	produkcja, handel, usługi rzemieślnicze, gastronomia, biura i administracja, usługi naukowe i edukacyjne, zieleń urządzona i naturalna, lasy, wody
SG	strefa górnictwa	działalność górnicza i wydobywcza, komunikacja, infrastruktura techniczna	składy i magazyny, elektrownie słoneczne, zieleń naturalna, lasy, wody
SO	strefa otwarta	rolnictwo z ograniczeniem zabudowy, tereny leśne, zieleń naturalna, wody, komunikacja, infrastruktura techniczna	elektrownie wiatrowe, instalacje fotowoltaiczne, elektrownie geotermalne, elektrownie wodne, biogazownie, zieleń urządzona
SK	strefa komunikacyjna	autostrady, drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego i drogi główne, infrastruktura kolejowa (linie i węzły), komunikacja wodna, infrastruktura lotnicza, tereny obsługi transportu, infrastruktura techniczna	drogi zbiorcze, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, zieleń urządzona i naturalna, lasy, wody

Bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Przed wskazaniem w planie ogólnym nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową gmina zobowiązana jest do określenia maksymalnej liczby mieszkańców, którzy mogą zostać ulokowani na terenach dotychczas niezabudowanych. W tym celu wykorzystuje się wzory określone w przepisach wykonawczych. Procedura ta ma charakter sformalizowany i jest ściśle powiązana z danymi statystycznymi publikowanymi przez GUS.

1. Prognozowana powierzchnia mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca

W pierwszym etapie analizuje się możliwe zmiany średniej powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jedną osobę.

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca według najnowszych dostępnych danych,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na podstawie danych statystycznych sprzed 10 lat (licząc od roku, z którego pochodzą aktualne dane),

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na mieszkańca w gminie według danych sprzed 20 lat (również liczonych od roku, z którego pochodzą najnowsze informacje).

2. Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Następny etap polega na wyliczeniu liczby osób, dla których należy przewidzieć nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

ZAP – zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy według danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie według najnowszych danych,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca. Wartość ta wyznaczana jest na podstawie jednego z przedstawionych wcześniej wzorów określonych w rozporządzeniu.

Wzór formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **BURMISTRZ DOBRODZIENIA**

2. RODZAJ PISMA ¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMA ⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **JANKOWALSKI** Kraj: **POLSKA** Województwo: **OPOLSKIE** Powiat: **OLESKI** Gmina: **DOBRODZIEN** Ulica: **PLAC WOLNOŚCI** Nr domu: **1** Nr lokalu: Miejscowość: **DOBRODZIEN** Kod pocztowy: **46-380** E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
..... Nrtel. (nieobowiązkowo):
..... Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMA ⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA ⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Wnioskuje o przeznaczenie działki nr położonej w pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/rekreacji indywidualnej/zagrodową/usługową/.....

lub

Wnioskuje o wyznaczenie strefy (podać nazwę/symbol strefy planistycznej) na działce nr..... położonej w

lub

Wnoszę o uwzględnienie uwag opisanych w punktach 7.2i 7.3

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN OGÓLNY GMINY DOBRODZIEŃ	160801_4.00 24.889	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	Wnoszę o zmianę planowanej strefy dla działki na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	PLAN OGÓLNY GMINY DOBRODZIEŃ	160801_4.00 24.889	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	MN	30	15	50

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Niewyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020r.poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data:D



Uwagi dotyczące formularza dostępnego na stronie internetowej Urzędu Miasta Dobrodzienia w informacji o konsultacjach społecznych można przekazać na jeden z poniższych sposobów:



1. Złożenie dokumentów osobiście
Urząd Miejski w Dobrodzieniu,
Plan Wolności 1, 46-375 Dobrodzień
lub
bezpośrednio w wydziale właściwym
ds. planowania przestrzennego przy
ul. Piastowskiej 4 w Dobrodzieniu
w godzinach:
Pon. 8:00-17:00
Wt. - Czw. 7:30-15:30
Pt. 7:30-14:30



2. Przesłanie dokumentów pocztą
tradycyjną
Wypełniony formularz można wysłać
listownie na jeden z podanych adresów.



3. Złożenie uwag w formie elektronicznej
Uwagi można przekazać również drogą
elektroniczną za pomocą środków
komunikacji elektronicznej,
w szczególności:
urząd@dobrodzien.pl
ePUAP: /umdobrodzien/skrytka
Adres do e-Doręczeń:
AE:PL-94442-97386-FWJGG-25

Zbieranie uwag w terminie od
11.03.2026 r. -09.04.2026 r.

JAK PRZEBIEGA OPRACOWANIE PLANU OGÓLNEGO?

Przygotowanie planu ogólnego to proces planistyczny realizowany według określonej procedury. Obejmuje on kolejne etapy, w które zaangażowane są zarówno instytucje publiczne, jak i mieszkańcy.

1. Podjęcie uchwały o rozpoczęciu prac

Rada Miasta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Od tego momentu rozpoczyna się gromadzenie materiałów oraz analiza uwarunkowań przestrzennych.

2. Ogłoszenie o rozpoczęciu procedury i zbieranie wniosków

Po przyjęciu uchwały Burmistrz Dobrodzienia informuje o rozpoczęciu prac nad planem. Mieszkańcy, instytucje i organizacje mogą w tym czasie zgłaszać swoje wnioski, korzystając z odpowiedniego formularza.

3. Analiza zgłoszonych wniosków i uwarunkowań

Zebrane wnioski oraz dostępne materiały są szczegółowo analizowane. Uwzględnia się m.in. potrzeby mieszkaniowe, wyznaczanie stref planistycznych oraz aspekty prawne i środowiskowe.

4. Przygotowanie projektu planu

Na podstawie przeprowadzonych analiz opracowywany jest projekt planu ogólnego wraz z jego uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

5. Opinie i uzgodnienia

Projekt planu wraz z prognozą środowiskową przekazywany jest do opiniowania i uzgodnień przez liczne instytucje, w tym m.in. regionalnego dyrektora ochrony środowiska, konserwatora zabytków, gestorów sieci czy sąsiednie gminy. Na wydanie opinii przewidziano 30 dni.

6. Konsultacje społeczne

Projekt planu, uzasadnienie oraz prognoza oddziaływania na środowisko są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu oraz udostępniane do wglądu. W tym czasie organizowane są konsultacje społeczne, m.in. spotkania informacyjne dla mieszkańców oraz dyżury projektantów. W wyznaczonym terminie zainteresowani mogą składać swoje uwagi do projektu planu.

7. Podsumowanie konsultacji

Wszystkie zgłoszone uwagi są analizowane, a następnie przygotowany jest raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

8. Przyjęcie planu przez Radę Miasta

Ostateczny projekt planu wraz z raportem trafia pod obrady Rady Miasta. Po jego uchwaleniu dokument przekazywany jest do kontroli nadzorczej wojewody pod względem zgodności z prawem.

PLAN OGÓLNY W PRAKTYCE – DOKUMENT PODLEGAJĄCY ZMIANOM

Plan ogólny powstaje na podstawie aktualnych danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego, liczby mieszkańców oraz obowiązujących planów miejscowych. Z biegiem czasu uwarunkowania te mogą się zmieniać, dlatego dokument może wymagać aktualizacji i dostosowania do nowych realiów.

Dlaczego plan ogólny może się zmieniać?

1. Aktualizacja danych o zabudowie i potrzebach mieszkaniowych

Plan ogólny bazuje na danych statystycznych, m.in. publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Zmiany w liczbie mieszkańców czy strukturze zabudowy w Częstochowie mogą wpływać na konieczność aktualizacji zapisów planu.

2. Powstawanie nowych planów miejscowych

Nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przygotowywane według zasad wprowadzonych reformą planowania przestrzennego, ostatecznie określają przeznaczenie poszczególnych terenów. Ich uchwalenie może mieć wpływ na zapisy planu ogólnego.

3. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

OUZ mogą być wyznaczane w miejscach, które nie są objęte planami miejscowymi. Umożliwiają one wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Wraz z rozwojem zabudowy i zmianą zagospodarowania terenów zakres tych obszarów może ulegać zmianie, co w przyszłości może wymagać aktualizacji planu ogólnego lub wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Zmiany w strategii rozwoju gminy

Plan ogólny powinien być zgodny ze strategią rozwoju gminy. Jeżeli strategia zostanie zaktualizowana lub opracowana na nowo – np. w związku ze zmianami przepisów – może pojawić się potrzeba dostosowania planu ogólnego, w tym m.in. w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową.

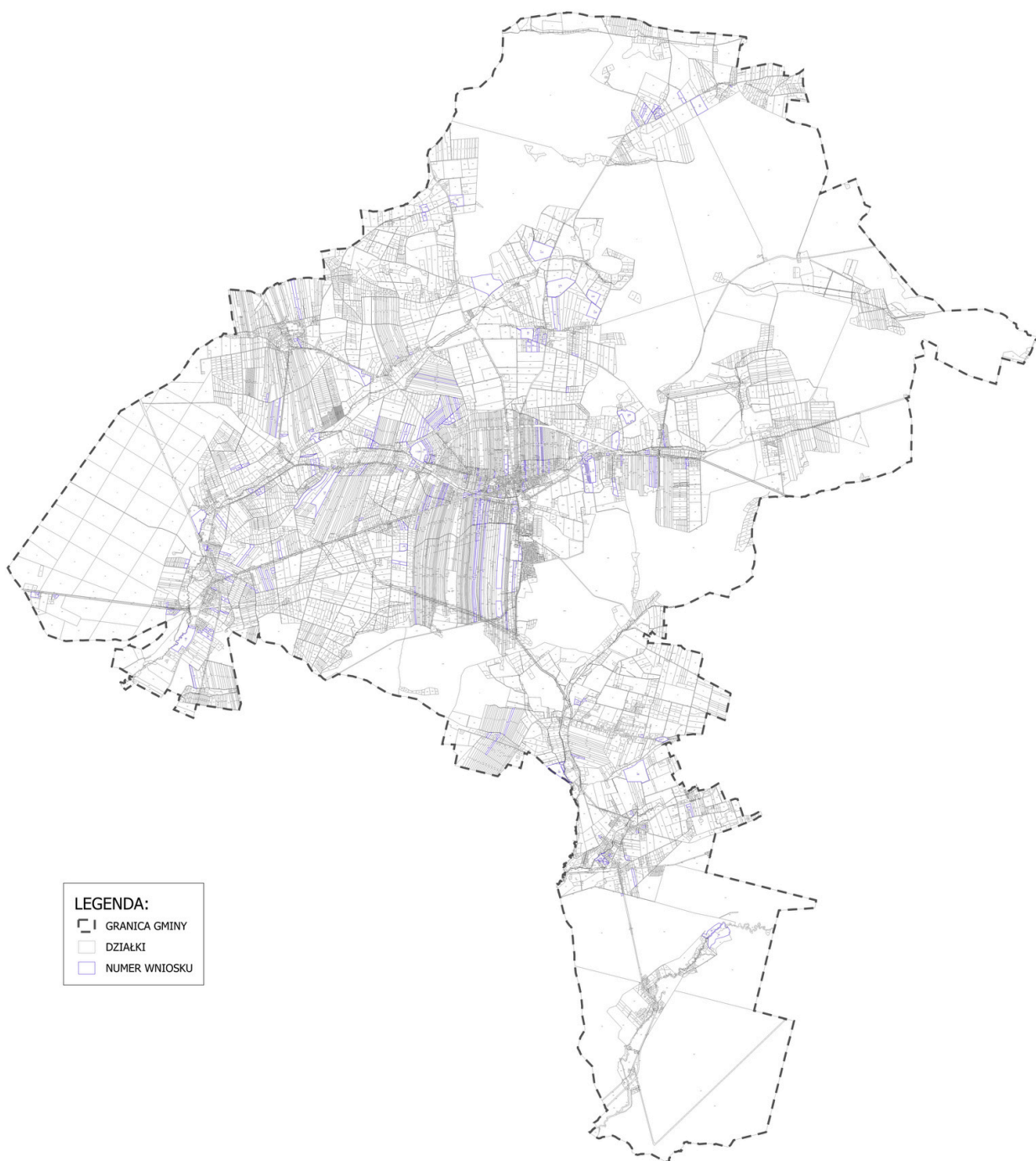
Podsumowanie

Plan ogólny opiera się na danych i uwarunkowaniach, które z czasem mogą się zmieniać. Z tego względu dokument ten może być aktualizowany częściej niż dotychczasowe dokumenty planistyczne.

W ramach prowadzonej procedury, w ustawowo określonym terminie, złożono **181 wniosków** do projektu planu ogólnego. Znaczna część zgłoszeń dotyczyła możliwości realizacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

PLAN OGÓLNY GMINY DOBRODZIĘŃ

REJESTR GRAFICZNY WNIOSKÓW



PLANOWANIE ROZWOJU GMINY DOBRODZIEŃ WRAZ Z MIESZKAŃCAMI

Spotkanie mieszkańców z projektantem

23.03.2026 r. godz. 17:00

Publiczna Szkoła Podstawowa w Dobrodzieniu
ul. Piastowska 17, Dobrodzień

Kontakt

Urząd Miejski w Dobrodzieniu

Plac Wolności 1

46-380 Dobrodzień

tel. 34 3575 100

www.dobrodzien.pl

**Wszystkie szczegóły na stronie
www.dobrodzien.pl**

