

Informator

24 sierpnia 2023 r. w Dzienniku Ustaw opublikowano ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W zmienionej ustawie wprowadzono nowy akt planowania przestrzennego, zwany „planem ogólnym”, który umożliwi każdej gminie planowanie zrównoważonego i harmonijnego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

Ujęty w ustawie dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan ogólny” zastąpił dotychczas istniejące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

„Plan ogólny” ma wkraczać do gmin sukcesywnie, tak, aby każda gmina w Polsce posiadała opracowany plan ogólny do 1 stycznia 2026 r. (zgodnie z wytycznymi na dzień publikacji artykułu). Oznacza to, że funkcjonujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy utracą swoją moc z dniem 31 grudnia 2025 r.

Celem wprowadzenia do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowego aktu pod nazwą „plan ogólny” była konieczność uporządkowania przestrzeni geograficznej poprzez zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym zlikwidowanie przeznaczania nadmiernej ilości terenów pod zabudowę i wyeliminowanie chaosu urbanistycznego.

Plan ogólny jest dokumentem planowania przestrzennego, uchwalonym przez radę gminy. Dokument ten obejmuje obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

W planie ogólnym:

1) określa się:

strefy planistyczne,

gminne standardy urbanistyczne;

2) można również określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny stanowi bazę w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokument „plan ogólny gminy” stanowi bazę wyjściową do opracowywania wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia zawarte w planie ogólnym powinny uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, do których szczególnie należą:

- polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- znajdujące się na obszarze gminy:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- b) obszary szczególnego zagrożonych powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszary gruntów zmeliorowanych,
- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- e) strefy ochronnych ujęć wody,

- f) obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
4. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

5. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6. opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
7. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W myśl Art. 13a ust. 7 znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny – w przeciwieństwie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – jest aktem prawa miejscowego (studium takim aktem nie było).

Zgodnie z Art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. akty prawa miejscowego obowiązują na terenie organu, który te akty wydał.

Plan ogólny opracowany przez uprawnione osoby i instytucje oraz przyjęty przez radę gminy w formie uchwały, będzie stanowił podstawę do wydania decyzji administracyjnej, tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja WZ).

Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) będą mogły być wydawane jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy z planu, a ich treść będzie musiała być zgodna w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Nowe WZ będą ważne tylko 5 lat.

Plan ogólny nie będzie mógł natomiast stanowić podstawy do wydania innych decyzji, np. pozwolenia na budowę (Art. 13a ust. 5-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dalej, upzp).

Podział gminy na strefy planistyczne:

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 13c. 1-2 upzp) obszar gminy, dla której będzie opracowywany plan ogólny, zostanie podzielony w sposób rozłączny na 13 stref planistycznych, do których należą:

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol literowy – SW.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ.

Strefa usługowa – SU.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH.

Strefa gospodarcza – SP.

Strefa produkcji rolniczej – SR.

Strefa infrastrukturalna – SI.

Strefa zieleni i rekreacji – SN.

Strefa cmentarzy – SC.

Strefa górnictwa – SG.

Strefa otwarta – SO.

Strefa komunikacyjna – SK.

Dla każdej strefy planistycznej ustawodawca określił profil podstawowy i profil dodatkowy, jak również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wyłączeniem strefy SG, SO, SK.

Plan ogólny gminy będzie musiał być sporządzany w formie tekstowej i graficznej.

Gminne standardy urbanistyczne oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym zostaną określone gminne standardy urbanistyczne.

W myśl ustawy, gminne standardy urbanistyczne powinna spełniać każda działka ewidencyjna wchodząca w skład terenu objętego planem (Art. 13e. 1.).

Gminne standardy urbanistyczne będą tworzyły gminny katalog stref planistycznych oraz będą mogły obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych zostaną określone:

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartości maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszego niż wynika to z właściwego rozporządzenia).

Niespełnienie przez działkę standardów dostępności do infrastruktury społecznej będzie eliminowało tę działkę z możliwości realizacji inwestycji w jej obszarze (Art. 13f ust. 4-5 upzp).

W planie ogólnym zostaną również określone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (ustawa – Art. 13e, str. 8). Gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej obejmą zasady dostępu do:

szkoły podstawowej – w odległości nie większej od działki ewidencyjnej niż 1500 m w miastach lub 3000 m poza miastami (art. 13f ust. 2 upzp);

obszarów zieleni publicznej – w odległości od działki ewidencyjnej nie mniejszej niż 1500 m, co dotyczy obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3 ha, lub 3000 m dla obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha (art. 13 f ust. 3 upzp).

Wspomniane odległości będą liczone jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej/do granicy obszaru zieleni publicznej.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym dopuszcza się też ustalenie zasad zapewnienia dostępu do:

- przedszkola,

- żłobka,
- ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej,
- biblioteki,
- domu kultury,
- domu pomocy społecznej,
- urządzonego terenu sportu,
- przystanku publicznego transportu zbiorowego,
- placówki pocztowej,
- apteki,
- posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej (art. 13f ust. 7 pkt 3 upzp).

Termin uchwalenia przez gminy planów ogólnych

Zgodnie z treścią znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny ma być uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy w randze aktu prawa miejscowego.

Na uchwalenie planu ogólnego gminy mają czas do 31 grudnia 2025 r. Plan ogólny zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 59 ust. 3 nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi oraz niektórych innych ustaw, z dniem 1 stycznia 2026 r. nie będzie możliwe ustalanie inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy na terenie gmin, w których plany nie weszły w życie (oprócz terenów zamkniętych).

Na terenach gmin nieposiadających planu ogólnego inwestycje będą mogły być realizowane wyłącznie w oparciu o wcześniej wydane decyzje WZ, które pozostają w mocy, lub na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jeśli został uchwalony.

Procedura uchwalania planu ogólnego

Plan ogólny jest jednym z aktów planowania przestrzennego gminy. W myśl Art. 3.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Rozpoczęcie uchwalania planu ogólnego gminy (miasta) wiąże się z koniecznością podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy z własnej inicjatywy bądź na wniosek wójta (burmistrza,

Uchwała Rady Gminy pozwala wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, na ogłoszenie w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej informacji o podjętej przez Radę Gminy uchwale o przystąpieniu gminy do sporządzania planu ogólnego.

W ogłoszeniu o przystąpieniu gminy do sporządzania planu ogólnego burmistrz gminy:

- określa sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

- zawiadamia instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając w tym zawiadomieniu termin składania wniosków do projektu planu ogólnego. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia zawiadomienia.

Kolejnym etapem na drodze sporządzania planu ogólnego jest opracowanie przez wójta gminy (burmistrza, prezydenta miasta) projektu planu ogólnego i umieszczenie tego projektu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko (jeżeli jest wymagana) w Rejestrze Urbanistycznym.

Po umieszczeniu projektu planu ogólnego w Rejestrze Urbanistycznym, wójt gminy występuje do organów administracji publicznej (ściśle określonych w ustawie) o wyrażenie opinii oraz uzgodnienie projektu planu ogólnego.

Opinie nie są wyrażeniem stanowiska organu administracji publicznej, dlatego też nie mają charakteru wiążącego dla gminy. Natomiast uzgodnienia dokonywane w trybie Art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego mają charakter wiążący dla organu samorządu terytorialnego.

Po uzyskaniu opinii i dokonaniu uzgodnień, wójt wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego oraz ponownie udostępnia ten plan w Rejestrze Urbanistycznym wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko (o ile jest wymagana) i wykazem wniosków do planu ogólnego gminy.

Następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) w dostępnych mu środkach komunikacji, takich jak: prasa, tablica informacyjna w ośrodku gminy, strona internetowa obsługująca urząd oraz Biuletyn Informacji Publicznej informują społeczność gminy oraz organa administracji o wszczęciu konsultacji społecznych w zakresie sporządzanego dla gminy planu ogólnego.

W konsultacjach społecznych polegających na wypowiedaniu się oraz składaniu wniosków uczestniczą interesariusze, którymi są:

- osoby fizyczne;
- osoby prawne;
- jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną;
- jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
- organy władzy publicznej;
- jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

Konsultacje społeczne, prowadzone są przez okres co najmniej 28 dni.

Po zakończeniu konsultacji społecznych, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z konsultacji społecznych oraz jeżeli jest to konieczne ponawia niektóre czynności zgodnie z ustawą.

Następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedstawia Radzie Gminy projekt planu ogólnego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia, uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

Po wprowadzeniu do projektu planu ogólnego zmian wynikających z konsultacji społecznych, projekt planu ogólnego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, umieszczany jest w Rejestrze Urbanistycznym („Raport”).

Umieszczenie projektu planu ogólnego w Rejestrze Urbanistycznym nie kończy postępowania w zakresie tworzenia planu ogólnego. Niezbędne jest jeszcze uzyskanie uchwały Rady Gminy o uchwaleniu planu ogólnego gminy. W tym celu wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedstawia projekt planu ogólnego Radzie Gminy, która podejmuje uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego.

Rada Gminy przyjmuje uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów i w obecności co najmniej połowy ustawowego składu rady.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Z przebiegu czynności obejmujących prace planistyczne w zakresie uchwalania planu ogólnego wójt (burmistrz, prezydent miasta) ma obowiązek sporządzenia dokumentacji planistycznej w formie elektronicznej oraz poprzez odwzorowanie cyfrowe dokumentów z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164).

Szczegółową dokumentację z prac planistycznych określa (Projekt z dnia 6 września 2023 r.) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8.12. 2023r. w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy.

Koszty sporządzenia planu ogólnego obciążają budżet gminy. Koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.

W świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny jest równorzędny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W hierarchii ważności plan ogólny stoi ponad planem miejscowym. Uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty ważności planu miejscowego.

W nowej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nie nakłada na sporządzającego plan ogólny dostosowania go do istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku budowy nowych planów miejscowych bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszelkie ustalenia w nich zawarte muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

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, Załącznik Nr 1 – Charakterystyka stref planistycznych.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

L.p.	Symbol literowy	Nazwa strefy	Profil funkcjonalny ⁱ		Krajowe standardy kształtowania zabudowy	
			Funkcje podstawowe	Funkcje uzupełniające	Wskaźnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy [os./ha]	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	WW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	teren zieleni urządzonej	150 ⁱⁱ /100 ⁱⁱⁱ	30
2	WJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren usług	teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych	60	30
3	RZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową	teren zabudowy związanej z rolnictwem, teren akwakultury i obsługi rybactwa	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni	45	30

		zagrodową				
4	U	strefa usługowa	teren usług	teren zieleni urządzonej	-	30
5	UW	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego	teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usług rzemieślniczych, teren usług kultury i rozrywki, teren składów i magazynów, teren zieleni urządzonej		
6	P	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren zabudowy związanej z rolnictwem z wyłączeniem terenu zabudowy zagrodowej, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	-	30
7	G	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren produkcji	teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej	-	-
8	ZR	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren plaży, teren wód	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren gastronomii, teren turystyki	-	70 ^{iv} /30 ^v
9	C	strefa cmentarzy	teren cmentarza	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni urządzonej	-	30

10	RL	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-
11	K	strefa komunikacyjna ^{vi}	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren komunikacji kolejowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	-	-

ⁱ W profilu funkcjonalnym mieszczą się klasy przeznaczenia terenu wskazane w tabeli oraz odpowiadające im klasy niższego poziomu określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. ustawy;

ⁱⁱ Dotyczy stref lub części stref położonych poza obszarem zabudowy śródmiejskiej;

ⁱⁱⁱ Dotyczy stref lub części stref położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej;

^{iv} Dotyczy terenów wymienionych w ramach funkcji podstawowych profilu funkcjonalnego;

^v Dotyczy terenów wymienionych w ramach funkcji uzupełniających profilu funkcjonalnego;

^{vi} Strefę komunikacyjną wyznacza się dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.