Ściąga z przepisów

NR 3 | 2025



Plan ogólny gminy

PYTANIA I ODPOWIEDZI

nieruchomosci-online.pl

Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

WSTĘP

Od 1 września 2026 roku plany ogólne staną się obowiązkowym elementem systemu planowania przestrzennego w każdej gminie. Będą podstawą dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i uchwalanych planów miejscowych. Ich wejście w życie znacząco wpłynie na rynek nieruchomości, proces inwestycyjny i strategie działania deweloperów, a także tych, którzy na co dzień zajmują się obrotem nieruchomościami. Plany ogólne będą też miały bardzo realny wpływ na możliwość budowy domu, garażu czy innej inwestycji na prywatnych działkach milionów Polaków.

Wiele gmin podjęło już uchwały o przyjęciu planu ogólnego, ale większość wciąż nie. Dlatego właśnie teraz jest odpowiedni moment, aby włączyć się w jego tworzenie. Deweloperzy i inwestorzy, a także właściciele działek – jeśli chcą mieć realny wpływ na przyszłość ich nieruchomości – powinni aktywnie uczestniczyć w procedurze uchwalania planów ogólnych w gminach, w których znajdują się ich nieruchomości lub w których planują inwestycję.

Jest to szczególnie istotne, ponieważ w planie ogólnym zostaną wyznaczone obszary uzupełnienia

zabudowy, które przesądzą o tym, gdzie w przyszłości będzie można realizować inwestycje na

podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Jeśli Twoja działka lub teren inwestycyjny nie zostaną objęte w planie ogólnym odpowiednimi ustaleniami, realizacja na nich jakiejkolwiek inwestycji w przyszłości, może okazać się niemożliwa. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które regulują zasady uchwalania planów ogólnych są skomplikowane. Zdaję sobie sprawę, że trudno jest się w nich odnaleźć. Dlatego przygotowałam kolejną „Ściągę z przepisów” – poradnik, który pomoże Ci zrozumieć czym jest plan ogólny, czym się różni od planu miejscowego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jakie ustalenia będzie zawierał i co musisz zrobić, aby mieć wpływ na jego treść. Dowiesz się z niego, jak plan ogólny wpłynie na możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych i dlaczego jego zapisy staną się kluczowe przy zakupie działek inwestycyjnych.

Jeśli po lekturze tego poradnika będziesz potrzebował dodatkowych wyjaśnień i wsparcia prawnego w zakresie przygotowania uwag do projektu planu ogólnego lub realizacji inwestycji budowlanych, zapraszam Cię do skorzystania z usług naszej Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś.

Zapraszam do lektury!

AGNIESZKA GRABOWSKA-TOŚ
KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH – KANIA STACHURA TOŚ



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

Agnieszka Grabowska-Toś

Doktor nauk prawnych, radczyni prawna z blisko 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. Od 15 lat wspólnik zarządzający Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.

Ekspertka z zakresu prawa budowlanego, inwestycji budowlanych i nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Aktywnie uczestniczy w kompleksowej obsłudze prawnej projektów deweloperskich i hotelowych.

Autorka licznych publikacji na łamach dzienników „Rzeczpospolita", „Gazeta Prawna" oraz na portalach prawo.pl i money.pl. Komentatorka zmian legislacyjnych dotyczących nieruchomości i procesu inwestycyjnego. Współautorka komentarza do nowelizacji przepisów dotyczących warunków technicznych z 2024 r. pt. „Warunki techniczno-budowlane. Nowe standardy projektowania inwestycji" (Wydawnictwo C.H. Beck), a także poradnika „Rewolucja w planowaniu przestrzennym. Nowe przepisy" (Wydawnictwo Rzeczpospolita), komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz monografii „Przekształcenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Pytania i odpowiedzi". Autorka e-booków dedykowanych inwestorom i deweloperom.
Ekspertka Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej, w ramach którego aktywnie działa na rzecz poprawy jakości legislacji i stanowionego prawa dotyczącego nieruchomości i procesu budowlanego. Współtworzy stanowiska Komitetu oraz opinie do projektów aktów prawnych.
Autorka uznanego przez czytelników bloga dla deweloperów Jakim-prawem.pl.



Prezentujemy Wam trzecie wydanie naszego cyklu „Ściąga z przepisów”, którego tematem jest plan ogólny gminy.

Jakie znaczenie dla właścicieli działek mają plany ogólne?

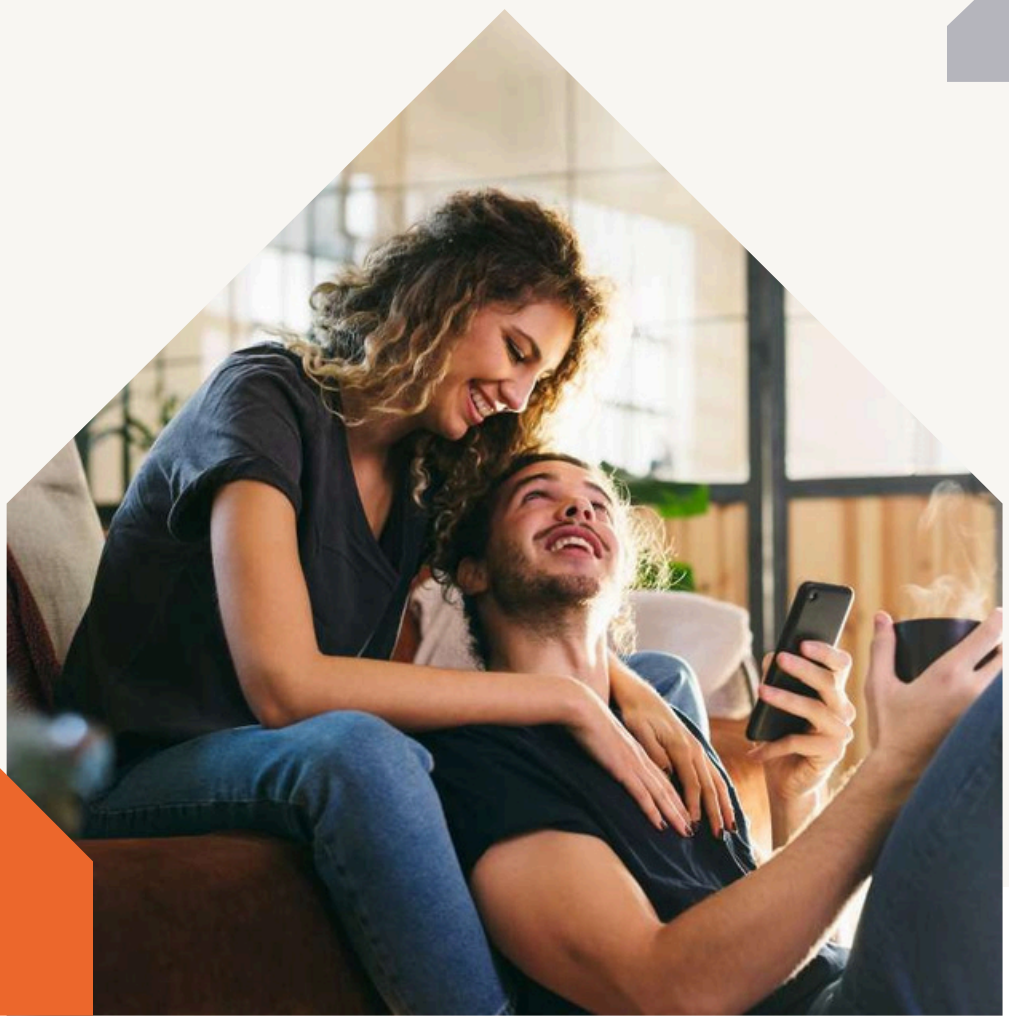
Plany ogólne uchwalane są dla obszaru całej gminy. Po ich uchwaleniu właściciele działek na jej terenie będą mogli zrealizować swoje zamierzenia inwestycyjne wyłącznie na działkach, które objęte są obecnie planem miejscowym i przeznaczone w nim pod zabudowę, a jeśli nie obowiązuje dla nich taki plan – będą je mogli zabudować na podstawie decyzji WZ, o ile w planie ogólnym zostaną objęte obszarem uzupełnienia zabudowy.
Czy warto w takim razie spokojnie poczekać, co przyniesie czas?
Oczywiście, można, ale to rozwiązanie może się okazać bardzo kosztowne. Zdecydowanie rozsądniej jest zainteresować się tym, jakie mamy opcje zabezpieczenia własności i jak nie przegapić ważnych terminów, by zrobić to skutecznie.

Czyli jak?

Po dogłębnym zapoznaniu się z tym tematem mogę odpowiedzieć, że na pewno z pomocą eksperta.

Cieszę się, że w związku z tym możemy Wam przekazać „Ściągę z przepisów. Plan ogólny gminy”, bo wiemy, że jesteście w dobrych rękach. Naszą ekspertką i autorką cyklu, jest radczyni prawna specjalizująca się w branży nieruchomości – doktor Agnieszka Grabowska-Toś, znana z licznych publikacji i komentarzy eksperckich (mających również wpływ na inicjatywy ustawodawcze), która w codziennej praktyce reprezentuje inwestorów zarówno przy obsłudze prawnej inwestycji, jak i postępowaniach administracyjnych czy sądowych.
Z naszego poradnika dowiecie się, czym właściwie są plany ogólne i jaki możecie mieć wpływ na ich ostateczny kształt, aby uniknąć niekorzystnych konsekwencji po ich wprowadzeniu. Znajdziecie w nim przede wszystkim wiedzę praktyczną oraz wskazówki dotyczące kwestii, które łatwo przeoczyć lub które mogą umknąć — nawet doświadczonym deweloperom czy inwestorom.

MONIKA BURZYŃSKA-MYĆ
NIERUCHOMOSCI-ONLINE.PL



Nieruchomosci-online.pl – portal ogłoszeniowy z największą liczbą ofert nieruchomości z całej Polski – w największych miastach, jak i w mniejszych gminach.

Prezentujemy oferty, które pozwalają poszukującym szybko i wygodnie znaleźć mieszkanie, dom lub działkę dopasowane do ich potrzeb i możliwości finansowych. Oferujemy pełny obraz rynku i wspieramy podejmowanie trafnych decyzji dzięki precyzyjnie przygotowanym prezentacjom nieruchomości i kompleksowej bazie wiedzy.

Co miesiąc ok. 3 mln osób poszukują nowego mieszkania lub domu na naszym portalu.

nieruchomosci-online.pl

Spis treści

1. Co to jest plan ogólny gminy i jak wygląda? 7
2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek? 11
3. Jakie informacje znajdziesz w planie ogólnym? 19
4. Co gmina musi uwzględnić przy sporządzaniu planu ogólnego? 22
5. Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego i w jakim terminie? 25
6. Jakie są etapy uchwalania planu ogólnego gminy? 28
7. Jak wyglądają konsultacje społeczne oraz kiedy i jak można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego? 32
8. Od czego zależy, gdzie w planie ogólnym zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową? 36
9. Co może zrobić deweloper lub właściciel działki, jeśli ustalenia planu ogólnego będą dla niego niekorzystne? 39
10. Jakie będą skutki nieuchwalenia przez gminę planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 roku? 42



1.

Co to jest plan ogólny gminy i jak wygląda?

Plan ogólny to najważniejszy akt planowania przestrzennego w gminie. Ma określać podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego na terenie całej gminy.

Każda gmina powinna go uchwalić do 31 sierpnia 2026 roku.

Co powinien o nim wiedzieć każdy właściciel działki i inwestor?

- Plan ogólny zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że zarówno organy, jak i właściciele działek są związani jego ustaleniami.
- Stanowi podstawę uchwalenia planów miejscowych i zintegrowanych planów inwestycyjnych.
- Stanowi podstawę wydawania decyzji WZ.
- Określa istotne dla realizacji inwestycji ustalenia, to jest: strefę funkcjonalną oraz standardy urbanistyczne, czyli wskaźniki zabudowy.
- Ma bezpośredni wpływ na możliwość realizacji inwestycji na terenie nie objętym planem.

1. Co to jest plan ogólny gminy i jak wygląda?

Czym się różni plan ogólny od studium?

PLAN OGÓLNY	STUDIUM
jest aktem prawa miejscowego	nie jest aktem prawa miejscowego
decyzja WZ musi być z nim zgodna	decyzja WZ nie musi być z nim zgodna
plan miejscowy musi być z nim zgodny	plan miejscowy nie musi być z nim zgodny

Czy plan ogólny to szczególny rodzaj planu miejscowego?

Nie. Plan ogólny gminy nie jest rodzajem planu miejscowego.

- Plan ogólny będzie wskazywał katalog funkcji dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki ich zagospodarowania. Plan miejscowy jest dokumentem bardziej szczegółowym, zawierającym ustalenia dotyczące m.in.: linii zabudowy, linii rozgraniczających, kształtowania przestrzeni publicznych.
- Plan ogólny gminy nie zastępuje planu miejscowego obowiązującego w tej gminie. Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje, że uchwalony dla danego terenu plan miejscowy przestanie obowiązywać.

1. Co to jest plan ogólny gminy i jak wygląda?

- Plan ogólny nie musi być zgodny z planem miejscowym. Nie dotyczy to terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, które muszą być uwzględnione przy wyznaczaniu stref z zabudową mieszkaniową.
- Uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej zmiany planów miejscowych. Przeznaczenie terenu ustalone w planie miejscowym będzie obowiązywało do czasu zmiany tego planu miejscowego.
- Plan ogólny może przewidywać dla danej działki takie samo przeznaczenie, jakie ma ona w obowiązującym planie miejscowym, ale gmina nie jest tym przeznaczeniem związana. Może objąć działkę inną strefą planistyczną i przewidzieć dla niej inne przeznaczenie. Nie dotyczy to terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę.



PRZYKŁAD

W planie miejscowym działka A jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w związku z tym w planie ogólnym znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną.



PRZYKŁAD

Działka B przeznaczona jest w planie miejscowym pod usługi, jednakże w planie ogólnym została objęta strefą komunikacji z uwagi na plany inwestycyjne gminy.



Jak będzie wyglądał plan ogólny gminy?

Konstrukcja planu ogólnego (jego treść i wygląd) ma być uproszczona. Będzie on składał się z uchwały oraz uzasadnienia do niej.

Uzasadnienie ma mieć dwie części: część tekstową i graficzną. Ich forma będzie jednak zupełnie inna niż dotychczasowe dokumenty studium.
Plan ogólny nie będzie składał się z tekstu i map, które – jak to miało miejsce w przypadku studium – określały uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego.
Ma to być zbiór danych przestrzennych do wyświetlenia w formie elektronicznej. Oznacza to, że

1. Co to jest plan ogólny gminy i jak wygląda?

każdy (właściciel działki, inwestor, inna osoba) będzie mógł sprawdzić ustalenia planu ogólnego dla interesującej go działki na swoim komputerze bez wychodzenia z domu.

Nie trzeba będzie przeglądać setek stron tekstu, zapoznawać się z mapami, tak jak to jest w przypadku studium, w którym odnalezienie istotnych dla danej działki informacji jest bardzo trudne.

UWAGA!

Plan ogólny oraz jego projekt będzie miał formę pliku (tak zwany plik GML).

Znajdziesz go na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy.

Po utworzeniu Rejestru Urbanistycznego będzie on udostępniony w tym rejestrze.

Aby zapoznać się z planem ogólnym lub jego projektem, konieczne będzie skorzystanie z utworzonej w tym celu przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii przeglądarki danych przestrzennych.

Jeśli można z czymś porównać przeglądanie ustaleń planu ogólnego i jego projektu dla danej działki, to będzie to w pewnym sensie zbliżone do przeglądania danych dotyczących działek w geoportalu czy w miejskim systemie informacji przestrzennej dla danej gminy.

UWAGA!

Przeglądarkę znajdziesz pod adresem:
https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/
Szczegółową instrukcję postępowania znajdziesz tutaj:
https://www.gov.pl/web/gov/sprawdz-poprawnosc-danych-przestrzennych-oraz-metadanych



2.

Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

W każdym planie ogólnym zostaną określone obowiązkowo gminne standardy urbanistyczne, czyli rodzaje stref planistycznych i parametry zabudowy.

Plan ogólny może też określać gminne standardy infrastruktury społecznej. Ustalenia te nie są jednak obowiązkowe.
W uchwalanych planach miejscowych i wydawanych decyzjach WZ nie będzie można ustalić parametrów zabudowy niezgodnie z tymi standardami.
Dlatego trzeba wiedzieć, co oznaczają te pojęcia i co z nich wynika!

2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Co to są gminne standardy urbanistyczne?

To określone w planie ogólnym standardy, które przewidują konkretne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Składają się one z gminnego katalogu stref planistycznych oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, o ile te standardy gmina uchwali.

Co to są strefy planistyczne?

To wyznaczone w planie ogólnym tereny, dla których plan ogólny ustala określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. W ramach tego profilu zostanie określony profil funkcjonalny podstawowy oraz profil funkcjonalny dodatkowy, czyli jaki rodzaj zagospodarowania może znaleźć się w danej strefie. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych działek w danej strefie nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje 13 takich stref.

UWAGA!

Strefy planistyczne nie mogą wzajemnie na siebie nachodzić.

Każda działka może być objęta tylko jedną strefą planistyczną!

Strefy planistyczne będą oznaczone w planie ogólnym gminy swoim indywidualnym kolorem, który został im przypisany, w rozporządzeniu 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 (Dz. U.2023.2758 ze zm.)

Każda z nich ma również swoje indywidualne oznaczenie w postaci symbolu składającego się z dwóch liter.

2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Symbol	Strefy planistyczne
SW	wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SJ	wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SZ	wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
SU	usługowa
SH	handlu wielkopowierzchniowego
SP	gospodarcza
SR	produkcji rolniczej
SI	infrastrukturalna
SN	zieleni i rekreacji
SC	cmentarzy
SG	górnictwa
SO	otwarta
SK	komunikacyjna

2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Obok katalogu stref planistycznych gminne standardy urbanistyczne obejmują również kluczowe parametry zabudowy.

Są to:

- maksymalna powierzchnia zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

UWAGA! Parametry zabudowy będą obowiązkowo ustalone dla każdej działki.

Co to są gminne standardy dostępu do infrastruktury społecznej?

To dodatkowe ustalenia, które gmina może określić w planie ogólnym, ale nie ma takiego obowiązku.

Podstawowe standardy infrastruktury społecznej, które może przewidywać plan ogólny, dotyczą zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz do obszarów zieleni publicznej. Te standardy odnoszą się tylko zabudowy mieszkaniowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa maksymalne odległości od szkoły podstawowej i od obszarów zieleni publicznej, jakie będzie musiała spełniać działka wchodząca w skład terenu inwestycji.

UWAGA! Uchwalając plan ogólny, gmina może te odległości zwiększyć lub zmniejszyć.

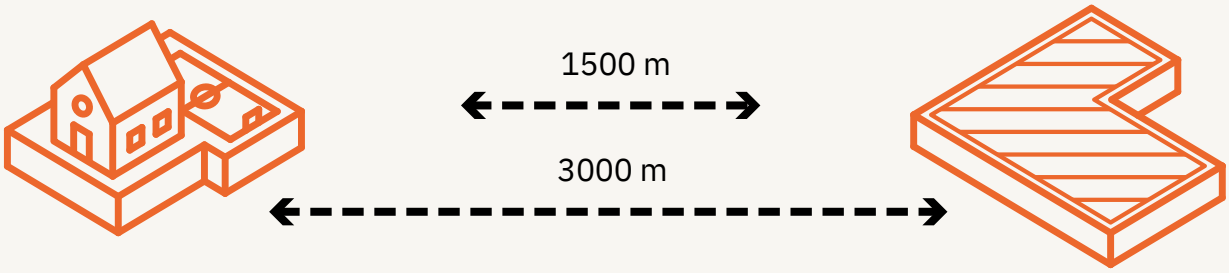
21. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Odległość działki od szkoły podstawowej

Wymagania dotyczące dostępu do szkoły podstawowej

Obszary miejskie – maksymalna odległość działki od szkoły – 1500 metrów

Obszary wiejskie – maksymalna odległość działki od szkoły – 3000 metrów



Ta odległość ma być liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

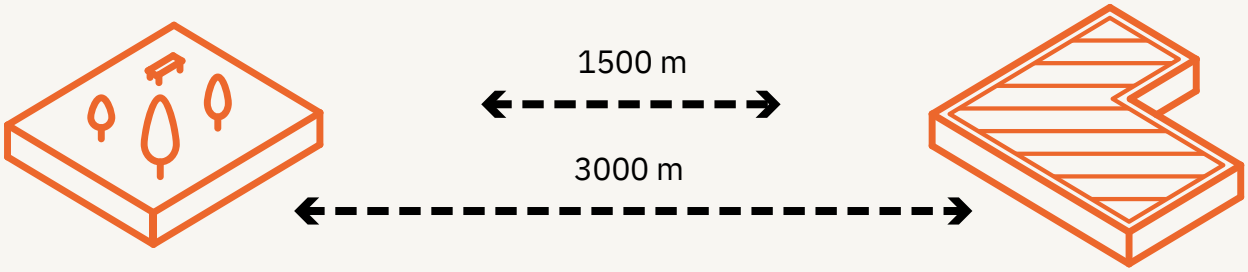
Warunek dostępu do szkoły podstawowej nie będzie spełniony, jeśli wymagana odległość będzie zachowana w stosunku do szkoły niepublicznej.

Odległość działki od obszaru zieleni publicznej

Wymagania dotyczące odległości

Odległość do obszaru zieleni publicznej o powierzchni minimum 3,0 ha – maks. 1500 metrów

Odległość do obszaru zieleni publicznej o powierzchni minimum 20 ha – maks. 3000 metrów



Odległość ta ma być liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Obszar zieleni publicznej to las lub teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym (art. 2 pkt 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Plan ogólny może też przewidywać standardy w odniesieniu do innych obiektów infrastruktury społecznej. Mogą one dotyczyć: 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 oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Gminne standardy infrastruktury społecznej będą istotne dla deweloperów, prywatnych inwestorów oraz właścicieli działek nieobjętych ustaleniami planu miejscowego, którzy planują na nich inwestycje mieszkaniowe. Standardy te będą brane pod uwagę przy wydawaniu decyzji WZ.

- Zwróć uwagę na wymóg, zgodnie z którym wydanie decyzji WZ dla budynku o funkcji mieszkaniowej będzie możliwe pod warunkiem, że każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.
- Jeśli działka, na której planowana ma być inwestycja, nie spełni tych standardów, nie uzyskasz decyzji WZ, nawet jeśli wszystkie inne warunki niezbędne do jej wydania zostaną spełnione.
- Ustalenie w planie ogólnym gminnych standardów infrastruktury społecznej znacznie ograniczy możliwość zabudowy twojej działki. Im więcej gmina określi tych standardów, tym trudniej będzie zrealizować inwestycję.
- Pamiętaj, że ograniczenia te wystąpią dopiero wówczas, gdy plan ogólny wejdzie w życie.
- Jeśli chcesz uniknąć ryzyka związanego z ustaleniem w planie ogólnym gminnych standardów urbanistycznych – złóż wniosek o wydanie decyzji WZ przed uchwaleniem planu ogólnego, ale najpóźniej do 31 sierpnia 2026 roku.

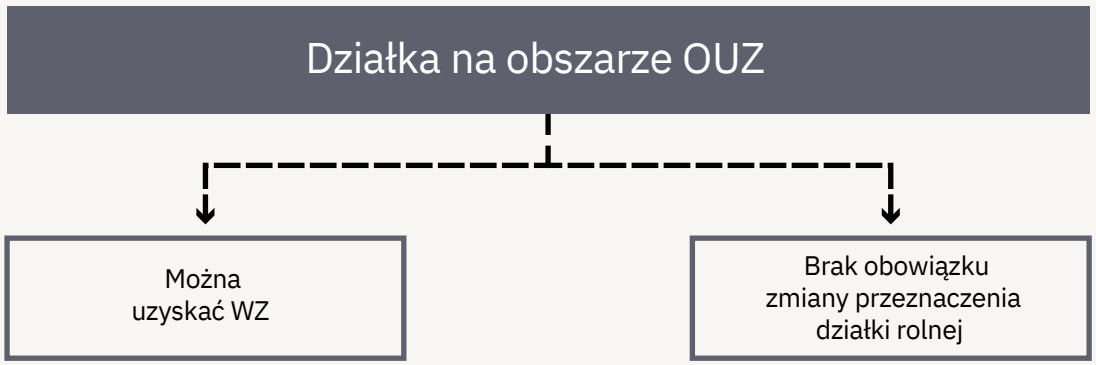
2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)?

To wyznaczony w planie ogólnym teren, w którym dopuszczalna będzie realizacja zabudowy. Teren ten musi być określony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. 2024.729) w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, które przewiduje, w jaki sposób należy to zrobić.

W dużym uproszczeniu można powiedzieć, że aby konkretny teren mógł stanowić obszar uzupełnienia zabudowy, musi zawierać co najmniej pięć budynków (np. mieszkalnych, niemieszkalnych, biurowych, przemysłowych i innych wskazanych w rozporządzeniu), których maksymalna odległość między sobą nie przekracza 100 metrów. Granice obszaru są wyznaczane na podstawie obrysu tych budynków oraz dodatkowych kryteriów. Jednym z nich jest odległość 50 metrów od obrysu każdego z budynków, ale jest ona następnie zmniejszana.
Obszar uzupełnienia zabudowy ma służyć dogęszczaniu zabudowy na terenach, gdzie już ona występuje, czyli jej uzupełnieniu.
Jeśli działka znajdzie się w planie ogólnym na obszarze uzupełnienia zabudowy, to:

- dla tej działki możliwe będzie uzyskanie decyzji WZ,
- nie trzeba też będzie uzyskiwać dla niej zgody na zmianę gruntów rolnych klasy I-III, aby można je było później wyłączyć z produkcji rolnej.



2. Jakie ustalenia planu ogólnego będą istotne dla deweloperów i właścicieli działek?

UWAGA!

Jeśli Twoja działka nie znajdzie się w planie ogólnym na obszarze uzupełnienia zabudowy, nie będziesz mógł uzyskać dla niej decyzji o warunkach zabudowy.

Czy gmina może zwiększyć lub zmniejszyć obszar uzupełnienia zabudowy?

Tak. Taką możliwość przewiduje wspomniane rozporządzenie.

Gmina ma możliwość rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy ustalonego zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Może to zrobić ze względu na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Maksymalny parametr rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy jest określony wzorem wskazanym w rozporządzeniu.

Gmina może również zmniejszyć ten obszar i, podobnie jak w przypadku jego zwiększenia, powołać się na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Niestety pojęcie „lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej" nie zostało zdefiniowane w ustawie. Teoretycznie więc gminy mogą w tym przypadku stosować dużą dowolność.



3.

Jakie informacje znajdziesz w planie ogólnym?

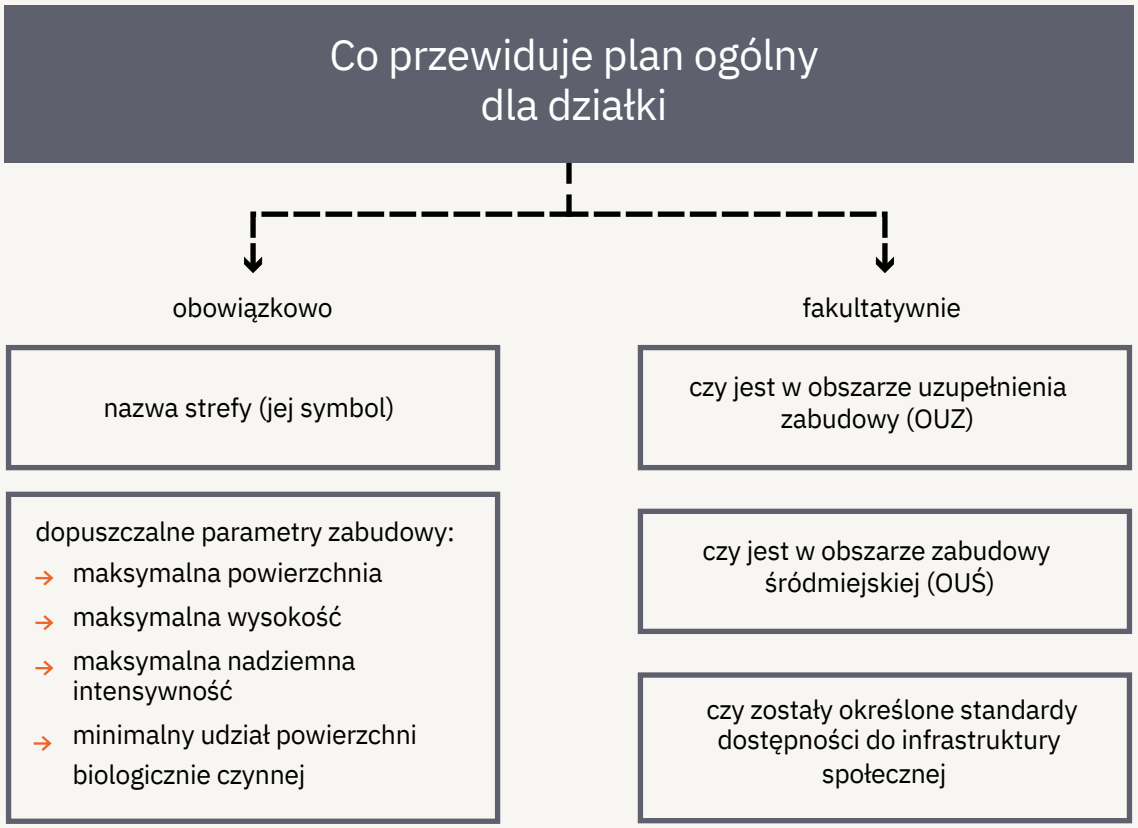
Zarówno z projektu planu ogólnego, jak i z planu ogólnego dowiesz się, jakie są jego ustalenia dla twojej działki, to znaczy: w jakiej strefie planistycznej znajduje się działka (symbol strefy) i jakie profile funkcjonalne, czyli rodzaje dopuszczalnego przeznaczenia terenu, zostały dla niej przewidziane oraz jakie są ustalenia dotyczące 4 kluczowych parametrów zabudowy, to jest:

- maksymalnej powierzchni zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Jeśli Twoja działka znajdzie się na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) lub gmina obejmie ją obszarem zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) – to taka informacja również znajdzie się w planie ogólnym.

Ponadto, jeśli gmina określi standardy infrastruktury społecznej (tj. odległość od szkoły czy od obszarów zieleni publicznej) z planu ogólnego dowiesz się, jakie są to standardy.

3. Jakie informacje znajdziesz w planie ogólnym?



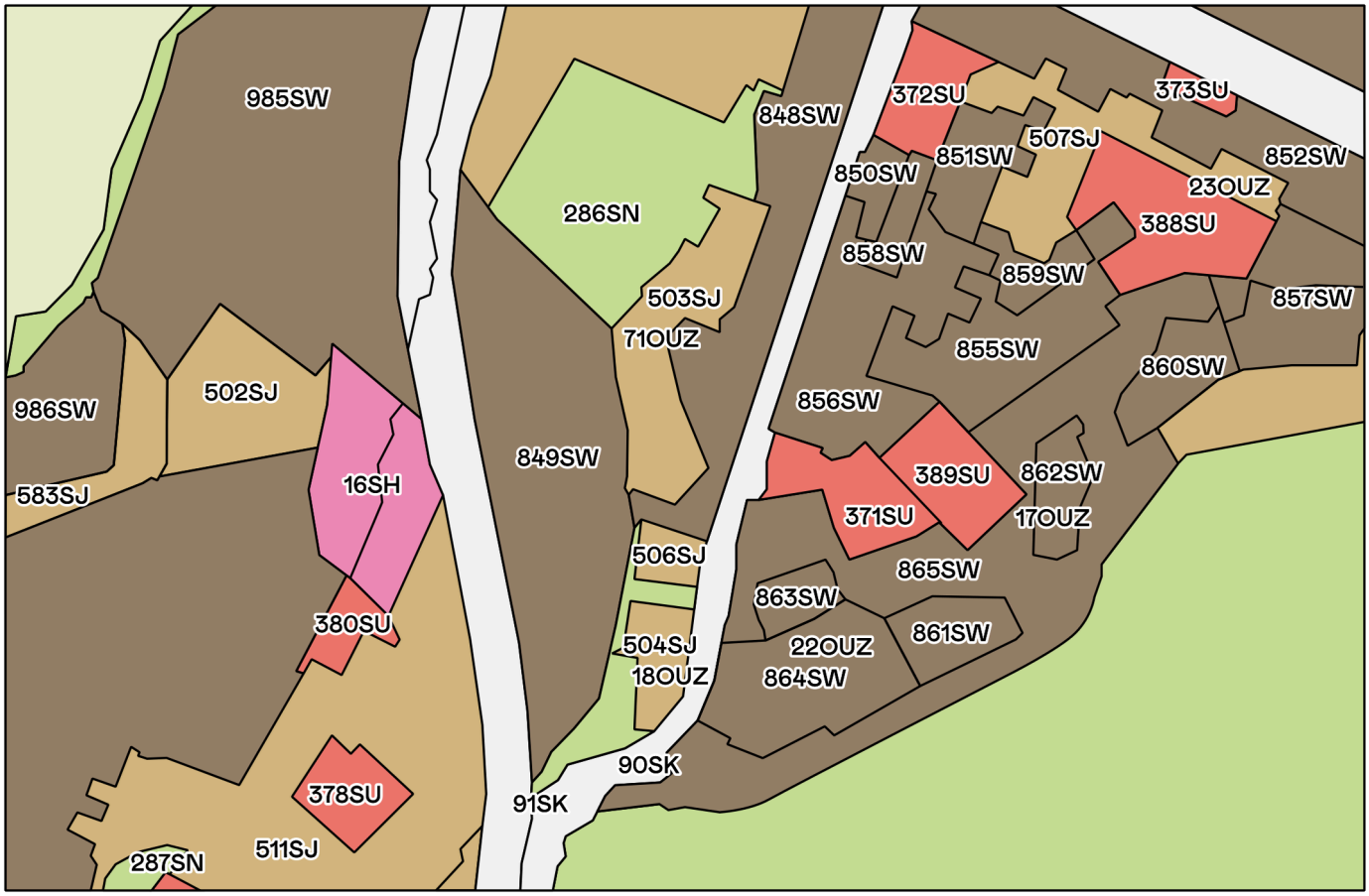
WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Wszystkie te ustalenia i wskaźniki są istotne z punktu widzenia przyszłych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja WZ nie może być z nimi sprzeczna. Dlatego przeglądając projekt planu ogólnego a później plan ogólny – zwróć na nie uwagę.

- Pamiętaj! To, że gmina objęła twoją działkę np. strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną lub wielorodzinną nie oznacza jeszcze, że uchwalając plan miejscowy obejmujący Twoją działkę, na pewno przeznaczy ją pod taką zabudowę. W ramach władztwa planistycznego i wykazanych uwarunkowań, gmina będzie mogła przeznaczyć twoją działkę np. pod zieleń, usługi czy przewidzieć dla niej inne przeznaczenie przewidziane w ramach profilu funkcjonalnego danej strefy.

3. Jakie informacje znajdziesz w planie ogólnym?

Z części graficznej uzasadnienia do projektu planu ogólnego dowiesz się, w jaki sposób gmina wyznaczyła na jej terenie poszczególne rodzaje stref planistycznych. Poniżej przykładowy fragment części graficznej projektu planu ogólnego dla Poznania przedstawiający, w jaki sposób zostały naniesione poszczególne strefy oraz obszary uzupełnienia zabudowy OUZ.



Z części tekstowej uzasadnienia projektu planu ogólnego dowiesz natomiast, jakie były przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych, zapoznasz się z obliczeniami dotyczącymi ustalenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Od tych obliczeń uzależnione będzie, czy gmina wyznaczy dodatkowe strefy z zabudową mieszkaniową.

Jeśli gmina wyznaczy w projekcie planu ogólnego lub w planie ogólnym strefy uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej – z części tekstowej uzasadnienia do projektu planu ogólnego dowiesz się, jakie były przyczyny wyznaczenia tych obszarów oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.



4.

Co gmina musi uwzględnić przy sporządzaniu planu ogólnego?

Przy sporządzaniu planu ogólnego gmina ma obowiązek uwzględnić:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w którym położona jest gmina,
- istniejące na terenie gminy uwarunkowania, takie jak np. formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze i obszary górnicze oraz inne wskazane w ustawie,
- ustalenia planów miejscowych dotyczące zabudowy mieszkaniowej,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Ponadto na treść planu ogólnego będą miały wpływ:

- uzyskane opinie i uzgodnienia od organów zewnętrznych,
- złożone przez mieszkańców i inne podmioty wnioski do planu ogólnego oraz uwagi, które zostały złożone w toku konsultacji społecznych.

4. Co gmina musi uwzględnić przy sporządzaniu planu ogólnego?

Z punktu widzenia deweloperów i właścicieli działek szczególnie istotne jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, ponieważ będzie ono decydowało o tym, czy gmina ustali w planie ogólnym nowe tereny pod taką zabudowę (nieprzewidziane w obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych pod zabudowę).

O zasadach wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym przeczytasz w rozdziale 8.
Równie ważna jest też strategia rozwoju gminy, ponieważ mają być w niej zawarte ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, w tym szczególne potrzeby gminy w zakresie zabudowy mieszkaniowej. A to właśnie te potrzeby będą uwzględniane przy wyznaczaniu stref z zabudową mieszkaniową.
Przy opracowywaniu pierwszego planu ogólnego gmina uwzględni strategię rozwoju, jeśli nią dysponuje i pod warunkiem, że została ona uchwalona w oparciu o przepisy reformy planowania przestrzennego, które weszły w życie 24 września 2023 roku.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Sprawdź, czy gmina, w której znajduje się twoja działka, ma już uchwaloną strategię rozwoju, ewentualnie czy ją proceduje w oparciu o przepisy, które zostały wprowadzone reformą planistyczną i obowiązują od 24 września 2023 roku.

- Jeśli gmina ma już strategię rozwoju, albo proceduje ją na podstawie przepisów sprzed wejścia w życie reformy – jej ustalenia nie będą podstawą do uchwalenia planu ogólnego.
- Jeśli gmina uchwali strategię zgodnie z nowymi przepisami, wówczas jej ustalenia będą uwzględnione w planie ogólnym.
- Dlatego nie czekaj na uchwalenie planu ogólnego. Zacznij śledzić również procedury przyjmowania strategii rozwoju w twojej gminie.
- Ustal, co wynika ze strategii rozwoju gminy w kontekście przyszłych ustaleń planu ogólnego.

4. Co gmina musi uwzględnić przy sporządzaniu planu ogólnego?

Czego gmina nie musi uwzględniać w planie ogólnym?

- ustaleń studium i określonych w nim kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza dotyczących zabudowy
- przeznaczenia terenu wynikającego z obowiązujących planów miejscowych (wyjątek stanowią ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej),
- wydanych dla danego terenu decyzji WZ,
- wydanych dla danego terenu pozwoleń na budowę.

PRZYKŁAD:

Jeśli w studium twoja działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, gmina nie ma obowiązku objąć jej strefą SW lub SJ.

PRZYKŁAD:

Masz wydaną decyzję WZ na zabudowę wielorodzinną – plan ogólny może dla twojej działki przewidywać strefę otwartą SO.

Jeśli studium zostało uchwalone stosunkowo niedawno i odpowiada aktualnej polityce przestrzennej gminy, w praktyce można spodziewać się, że wiele jego ustaleń może zostać przeniesionych do planu ogólnego. Podobnie będzie z obowiązującymi planami miejscowymi. Gmina może zdecydować, że ich ustalenia dotyczące przeznaczenia i parametrów wprowadzi w całości lub w znacznej części do planu ogólnego.

WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Jeśli uzyskałeś decyzję WZ lub pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, musisz wiedzieć, że nie ma obowiązku objęcia twojej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową (jednorodzinną czy wielorodzinną).

Uchwalenie planu ogólnego nie będzie miało jednak wypływu na wydane już decyzje WZ czy pozwolenia na budowę. Nie spowoduje ich wygaśnięcia, dlatego na ich podstawie będziesz mógł zrealizować inwestycję, nawet jeśli będzie ona niezgodna z uchwalonym planem ogólnym.



5.

Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego i w jakim terminie?

Wniosek do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany. Może to zrobić, mieszkaniec gminy, organ gminy czy inny podmiot.

Wniosek do planu ogólnego można złożyć, nie będąc właścicielem działki, której dotyczy wniosek.

Wnioski do planu ogólnego składa się na urzędowym formularzu, wskazując, czy wnioskodawca jest właścicielem działki, czy wniosek dotyczy całości czy części działki oraz identyfikator działki. Ponadto należy wskazać, o objęcie działki jaką strefą planistyczną wnosi wnioskodawca i o ustalenie jakich parametrów.

UWAGA!

Formularz wniosku możesz pobrać tutaj:

https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego

5. Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego i w jakim terminie?

Wnioski do planu ogólnego zbierane są przez gminy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Gmina zobowiązana jest wskazać termin, w ciągu którego można je składać. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od ogłoszenia. Gmina może go przedłużyć.

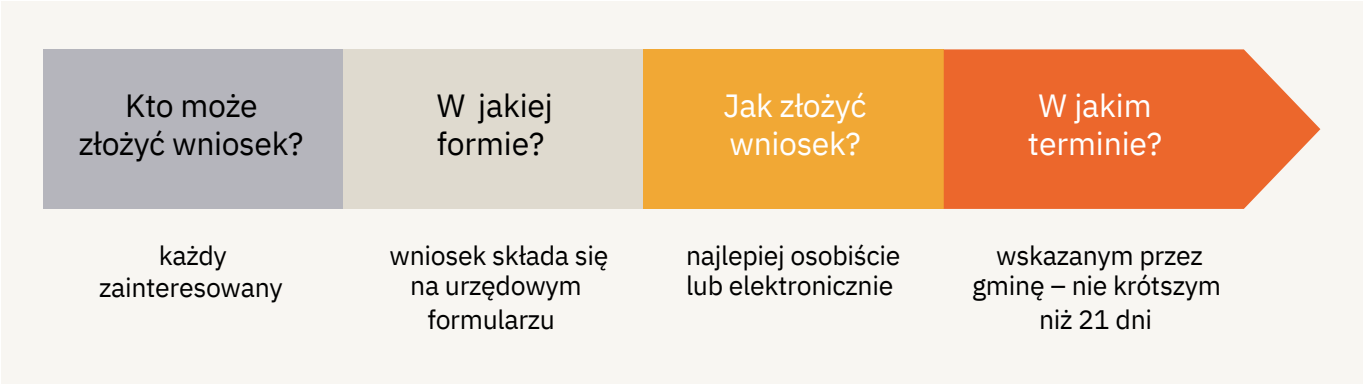
PRZYKŁAD:

Miasto Kraków przedłużyło termin składania wniosków z uwagi na duże zainteresowanie mieszkańców tym etapem procedury uchwalania planu ogólnego.

WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Informacje o podjęciu uchwały oraz o terminie i sposobie składania wniosków gmina ogłasza na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz na swojej stronie internetowej, w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie gminy, w sposób zwyczajowo przyjęty w tej gminie.

Tam sprawdzaj, czy twoja gmina podjęła już uchwałę i wyznaczyła termin składania wniosków!



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Wniosek do planu ogólnego musi być złożony w terminie. Powinien on fizycznie znaleźć się w urzędzie najpóźniej w ostatnim dniu terminu.

→ Nie liczy się w tym przypadku data nadania na poczcie przesyłki zawierającej wniosek, ponieważ do tego postępowania nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

5. Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego i w jakim terminie?

- Istotna jest data wpływu wniosku do urzędu. Wniosek złożony po terminie nie zostanie rozpatrzony przez gminę.
- Jeśli chcesz mieć wpływ na ustalenia planu ogólnego, pilnuj terminu do złożenia wniosku do planu ogólnego!

Jak przygotować wniosek do planu ogólnego?

1. Wypełnij formularz

Wskaż w nim rodzaj wnioskowanej strefy planistycznej, profil funkcjonalny strefy planistycznej i wskaźniki urbanistyczne.

2. Dodatkowo uzasadnij

Do formularza dołącz dodatkowe uzasadnienie dla wnioskowanej strefy planistycznej oraz wskaźników i innych wnioskowanych ustaleń.

3. Opcjonalnie dołącz mapę

Możesz też dołączyć mapę z zaznaczonym terenem, którego dotyczą postulaty objęte wnioskiem.

Dzięki dodatkowym załącznikom możesz zwiększyć szansę na jego uwzględnienie.

WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Gmina może uwzględnić twój wniosek i wprowadzić do projektu planu ogólnego odpowiednie ustalenia, ale nie ma takiego obowiązku.

- Jeśli gmina nie uwzględni twojego wniosku, nie możesz się od takiej odmowy odwołać, ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje takiej możliwości.
- W takim przypadku weź udział w konsultacjach społecznych do projektu planu ogólnego i koniecznie złóż uwagę do projektu planu. To twoja ostatnia szansa na zmianę decyzji organu gminy co do ustaleń planu ogólnego dla twojej działki.



6.

Jakie są etapy uchwalania planu ogólnego gminy?

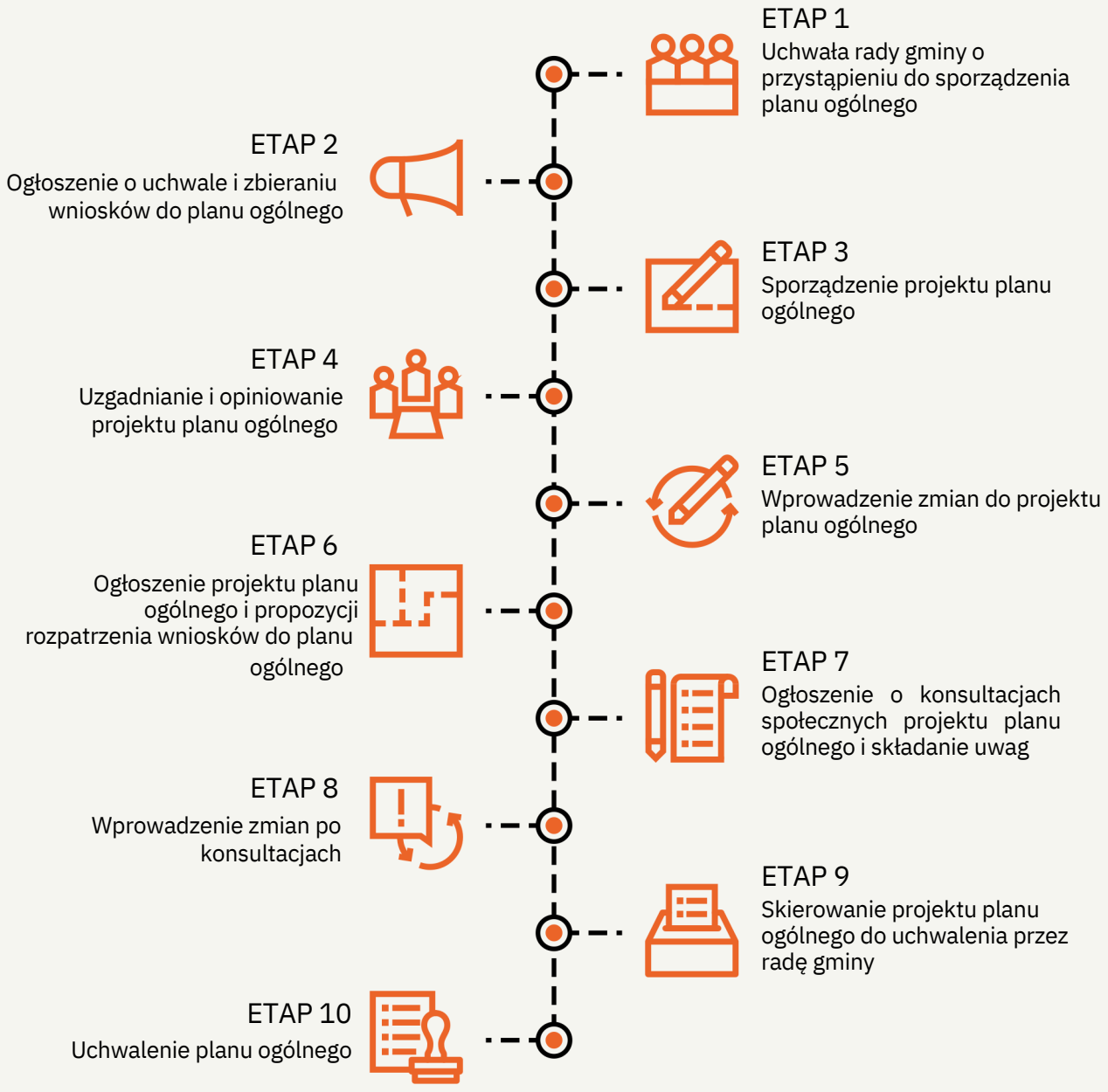
Szczegółowy tryb postępowania w związku z uchwaleniem planu ogólnego określa art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedurę sporządzania planu ogólnego prowadzi wójt/burmistrz/prezydent.

Natomiast uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego (która rozpoczyna tę procedurę) i uchwałę o jego przyjęciu (która ją kończy) podejmuje rada gminy.

6. Jakie są etapy uchwalania planu ogólnego gminy?

Etapy uchwalania planu ogólnego gminy



6. Jakie są etapy uchwalania planu ogólnego gminy?

Które etapy uchwalania planu ogólnego są istotne z punktu widzenia deweloperów i właścicieli działek?

Z punktu widzenia deweloperów i właścicieli działek w procedurze uchwalania planu ogólnego najważniejsze są 3 etapy:

ETAP 2

Ogłoszenie o uchwale i zbieraniu wniosków do planu ogólnego

Informację o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego będzie można uzyskać z różnych miejsc, ponieważ przepisy ustawy przewidują, że ogłoszenie o podjęciu tej uchwały oraz zawiadomienie o zbieraniu wniosków do planu ogólnego powinno być dokonane w różnych formach. Są to:

- publikacja w prasie;
- wywieszenie w widocznym miejscu na terenie gminy lub w siedzibie urzędu;
- publikacja informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie urzędu;
- w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

Termin na składanie wniosków nie może być krótszy niż 21 dni od ogłoszenia. Może być też przedłużany.

ETAP 6

Ogłoszenie projektu planu ogólnego i propozycji rozpatrzenia wniosków do planu ogólnego

Po uzgodnieniu projektu planu ogólnego z organami opiniującymi i uzgadniającymi zostanie ogłoszony projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą odziaływania na środowisko oraz wykazem złożonych wniosków i propozycji ich rozpatrzenia.

Wtedy też deweloperzy, inwestorzy i inni właściciele działek będą mogli dowiedzieć się, czy ich wnioski zostały uwzględnione.

Gdzie szukać ogłoszenia?

W Biuletynie Informacji Publicznej urzędu oraz w jego siedzibie, a po wejściu w życie Rejestru Urbanistycznego, czyli od 1 lipca 2026 roku – w tym rejestrze.

6. Jakie są etapy uchwalania planu ogólnego gminy?

ETAP 7

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych projektu planu ogólnego i składanie uwag

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych powinna być ogłoszona w taki sam sposób, w jaki ogłasza się podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Kiedy właściciel działki ma wpływ na ustalenia planu ogólnego?



Etap składania WNIOSKÓW do planu ogólnego

Etap składania UWAG do planu ogólnego



7.

Jak wyglądają konsultacje społeczne oraz kiedy i jak można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego?

Jak wyglądają konsultacje społeczne projektu planu ogólnego?

Kiedy projekt planu ogólnego będzie gotowy (przejdzie etap uzgodnień i opiniowania), zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. Jest to etap, w czasie którego mieszkańcy gminy i inwestorzy będą mogli dowiedzieć się o ustaleniach projektu planu ogólnego i zastosowanych w nim rozwiązaniach.

Będą również mogli wypowiedzieć się co do ustaleń projektu planu ogólnego.

Konsultacje społeczne mogą odbywać się w następujących formach:

- zbierania uwag,
- spotkań otwartych, paneli eksperckich lub warsztatów, poprzedzonych prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego,
- spotkań plenerowych lub spacerów studyjnych zorganizowanych na terenie gminy,

7. Jak wyglądają konsultacje społeczne oraz kiedy i jak można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego?

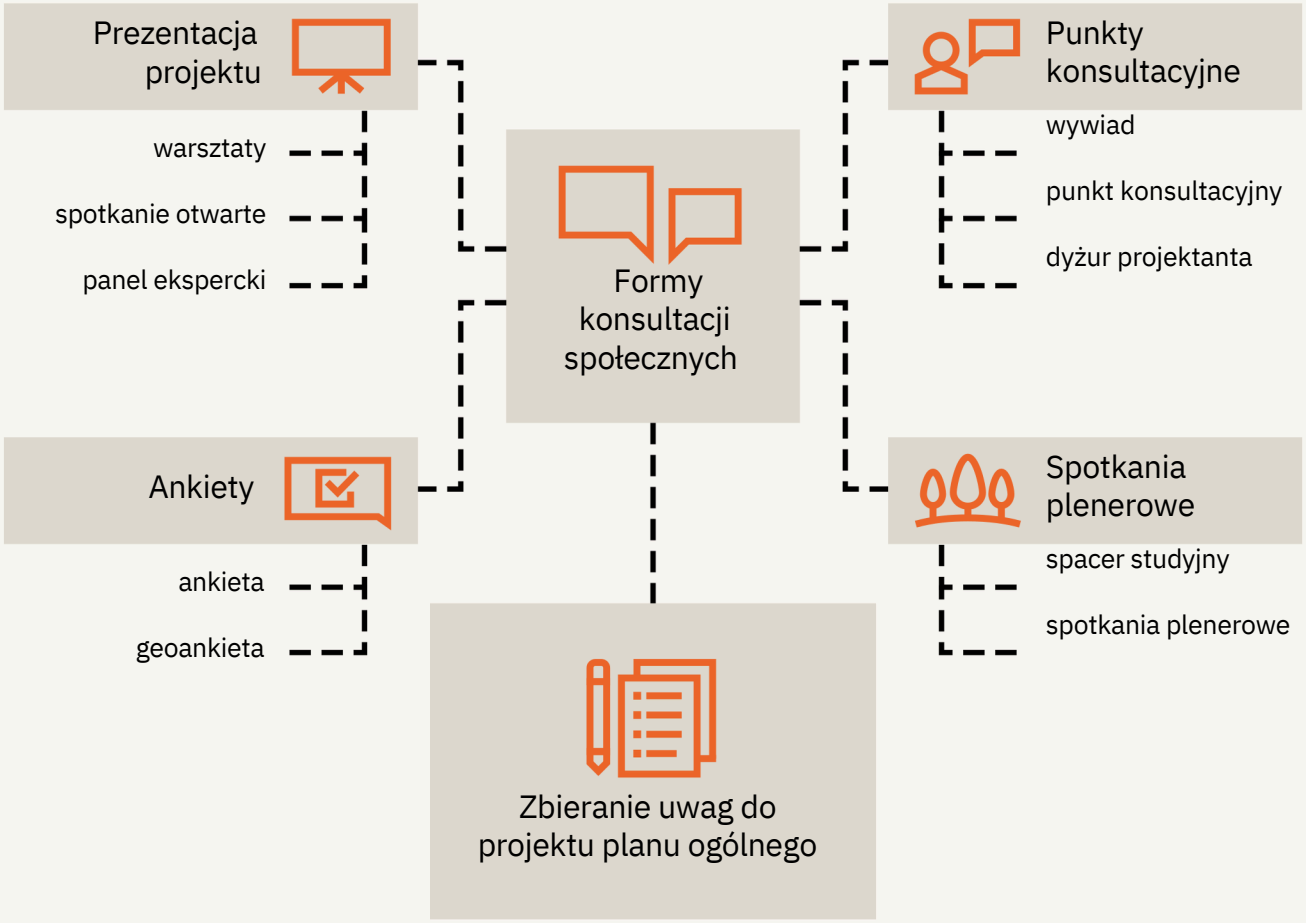
- ankiet lub geoankiet,
- wywiadów, zorganizowanych punktów konsultacyjnych lub dyżurów projektanta

Gmina nie ma obowiązku prowadzenia konsultacji we wszystkich tych formach.

Obowiązkowo musi umożliwić zainteresowanym składanie uwag do projektu planu ogólnego oraz zrealizować co najmniej jedno spotkanie pozwalające na prezentację projektu i dyskusję nad nim (spotkanie otwarte, panel ekspercki lub warsztaty).

Dodatkowo gmina ma obowiązek przeprowadzić konsultacje w jednej z form wskazanych powyżej (np. spotkanie plenerowe i ankieta oraz punkt konsultacyjny).

Formy konsultacji społecznych



7. Jak wyglądają konsultacje społeczne oraz kiedy i jak można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego?

Z konsultacji społecznych zostanie sporządzony raport, w którym będą podsumowane ich wyniki.

Znajdziesz w nim informacje o zgłoszonych do projektu planu ogólnego uwagach wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.
W przypadku innych form konsultacji społecznych, takich jak np. spotkania czy panele eksperckie, sporządzane będą protokoły dokumentujące ich przebieg.
Raport z przebiegu konsultacji społecznych będzie przekazywany radnym przed głosowaniem nad przyjęciem planu ogólnego.

Kiedy i w jaki sposób można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego?

Dotychczas wszyscy byliśmy przyzwyczajeni, że projekty studium czy planów miejscowych podlegały wyłożeniu. Można się było z nimi zapoznać w urzędzie, przeglądając mapy i część tekstową projektu.

Projekt planu ogólnego nie będzie podlegał wyłożeniu w takim znaczeniu jak to miało miejsce dotychczas w odniesieniu do planów miejscowych czy studium.
O jego ustaleniach dowiesz się z przeglądarki danych przestrzennych, po udostępnieniu przez gminę pliku GML (szczegóły korzystania z przeglądarki opisałam w rozdziale 3).
Plik zostanie udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy.

7. Jak wyglądają konsultacje społeczne oraz kiedy i jak można kwestionować ustalenia projektu planu ogólnego?

UWAGA!

Jeśli projekt planu ogólnego nie uwzględnia twojego wniosku, złóż uwagę do projektu planu ogólnego i ją uzasadnij.
Jest to jedyny sposób zakwestionowania ustaleń projektu planu ogólnego dla twojej działki na etapie jego procedowania.
Termin na złożenie uwag zostanie określony przez gminę i podany w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
Termin ten nie może być krótszy niż 28 dni.

Uwagi do projektu planu ogólnego składa się na tym samym formularzu co wniosek do planu ogólnego. Mają tu zastosowanie te same zasady ich składania, jakie dotyczą składania wniosków do planu ogólnego.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu planu ogólnego i uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

- Nie możesz ich również zakwestionować w inny sposób. Ustawa nie przewiduje tu żadnego trybu odwoławczego.
- Propozycja rozpatrzenia uwag do projektu planu ogólnego może być natomiast jeszcze zmieniona przez radę gminy na etapie podejmowania uchwały o przyjęciu planu ogólnego



8.

Od czego zależy, gdzie w planie ogólnym zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową?

Gmina ma ograniczone możliwości w zakresie wyznaczania terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową. Dlatego nawet jeśli złożysz wniosek o przekształcenie twojej działki np. z rolnej na budowlaną – czyli o objęcie jej strefą, w której może być realizowana zabudowa mieszkaniowa – może okazać się, że twój wniosek nie zostanie uwzględniony.

I to nie dlatego, że wójt/burmistrz/prezydent tak zdecydował, ale dlatego, że nie pozwalają na to przepisy.
Plan ogólny może przewidywać 3 rodzaje stref, w których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Zasady wyznaczania przez gminę terenów pod zabudowę mieszkaniową, określa art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i gmina musi ich przestrzegać.

8. Od czego zależy, gdzie w planie ogólnym zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową?

Jak się to odbywa?

1. W pierwszej kolejności gmina musi ustalić, jakie jest zapotrzebowanie na jej terenie na zabudowę mieszkaniową. Ustalenie to następuje zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023. 2756, ze zm). Gmina musi również ustalić chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Zarówno zapotrzebowanie na nową zabudowę, jak i chłonność terenów ustalane są według wzorów określonych w tym rozporządzeniu.

2. Jeśli na terenie objętym planem ogólnym obowiązują plany miejscowe – gmina ustala, jakie tereny w tych planach są przeznaczone pod taką zabudowę i te tereny obejmuje w planie ogólnym odpowiednimi strefami z zabudową mieszkaniową.

3. Następnie, gmina wyznacza w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), czyli te tereny, które są niezabudowane i nie są objęte planami miejscowymi, ale można je uzupełnić w przyszłości zabudową mieszkaniową. Sposób wyznaczania OUZ jest precyzyjnie określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w rozporządzeniu w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

PRZYKŁAD:

Niezabudowana działka A, dla której nie obowiązuje plan miejscowy, jest zlokalizowana w odległości 200 m na północ od najbliżej zabudowy na działce B i 100 m na zachód na działce C. Do najbliższej zabudowy w innych kierunkach jest jeszcze dalej. Działka ta nie zostanie objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i nie będzie mogła zostać zabudowana.

4. Kolejnym krokiem jest uwzględnienie w planie ogólnym, jako przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, tych terenów, na których nie obowiązuje plan miejscowy, ale na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa.

5. Ustalając przeznaczenie w planie ogólnym pod zabudowę mieszkaniową, gmina musi dodatkowo uwzględniać wszystkie uwarunkowania, które mają wpływ na realizację zabudowy, a które wskazane są w ustawie – np. formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, tereny zagrożone ruchami masowymi i inne.

8. Od czego zależy, gdzie w planie ogólnym zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową?

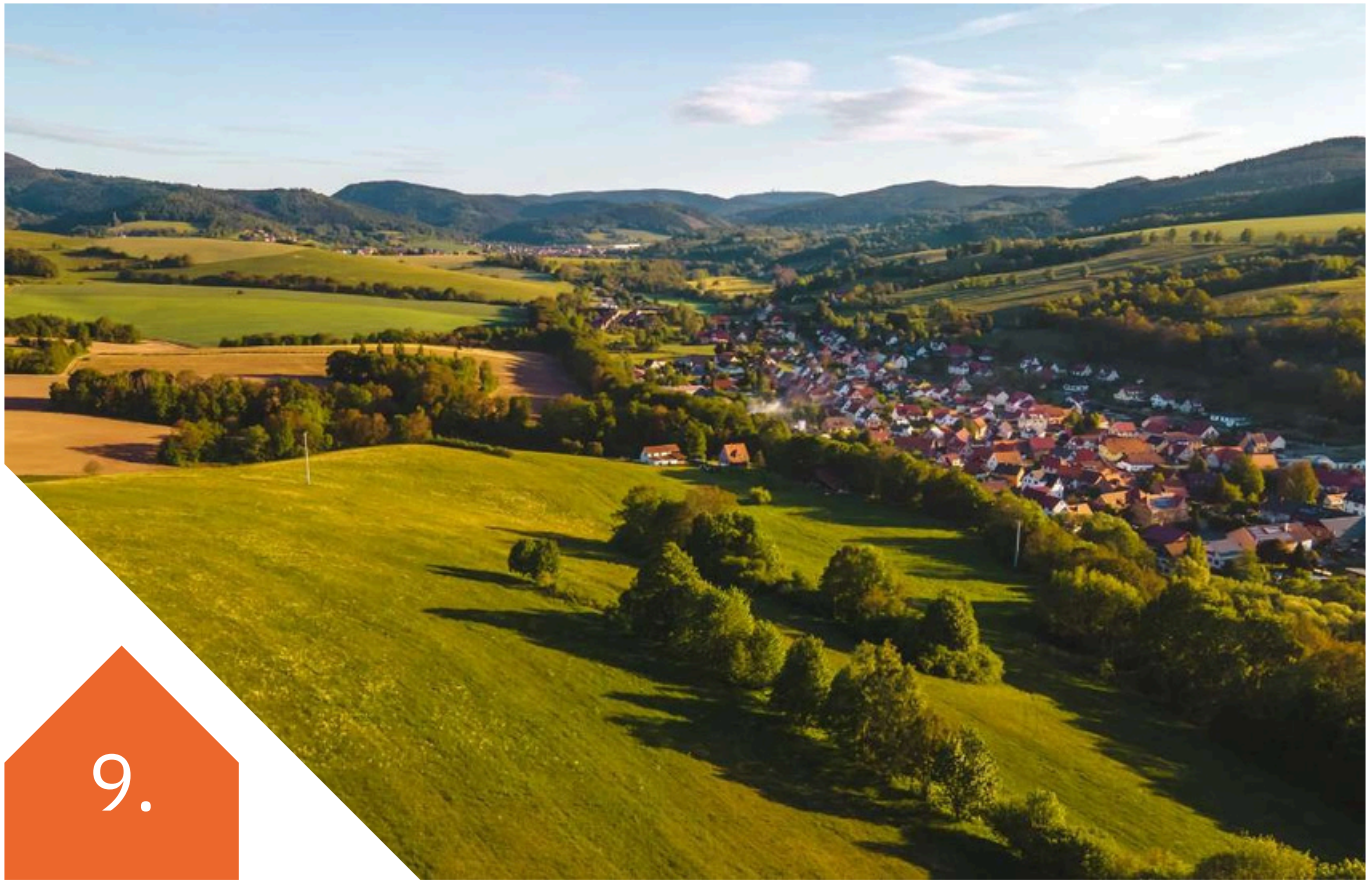
6. Objęcie innych terenów niż te opisane powyżej strefą z zabudową mieszkaniową, czyli wyznaczenie nowych terenów pod taką zabudowę, będzie uzależnione od zapotrzebowania w gminie na zabudowę mieszkaniową.

UWAGA! Gmina może wyznaczyć w planie ogólnym strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości, by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% wartości gminnego zapotrzebowania na nowa zabudowę mieszkaniową. Limit ten nie obowiązuje w odniesieniu do tych terenów objętych w planie ogólnym strefą mieszkaniową, które w obowiązujących planach były przeznaczone pod taką zabudowę oraz objętych tą strefą obszarów uzupełnienia zabudowy. Jeśli jednak na tych terenach limit 130% zostanie przekroczony – gmina nie będzie mogła wyznaczyć innych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

PRZYKŁAD

Gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego. Część jej obszaru była objęta planem miejscowym, w związku z tym gmina wyznaczyła w planie ogólnym strefy z zabudową mieszkaniową na terenach, które dotychczas były przeznaczone w planie miejscowym pod taką zabudowę. Strefy z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone również na obszarach uzupełnienia zabudowy. Gmina ustaliła, że chłonność w tak ustalonych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 145%, czyli przekracza dopuszczalny limit zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

W związku z tym na terenach gminy, na których dotychczas nie obowiązywał plan miejscowy, nie będzie możliwe wyznaczenie dodatkowych stref z zabudową mieszkaniową.



9.

Co może zrobić deweloper lub właściciel działki, jeśli ustalenia planu ogólnego będą dla niego niekorzystne?

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, podobnie jak plan miejscowy, dlatego w przypadku niekorzystnych zapisów planu ogólnego właściciel działki będzie mógł zaskarżyć go do sądu administracyjnego.

Występując ze skargą na uchwałę dotyczącą planu ogólnego, właściciel działki będzie musiał wykazać, że ma interes prawny w jej zaskarżeniu, a więc wykazać, w jaki sposób uchwała narusza przysługujące mu prawo własności.

Skuteczność zaskarżenia planu ogólnego będzie zależała od wykazania, że przy jego uchwalaniu istotnie naruszono zasady sporządzania planu ogólnego lub istotnie naruszono tryb jego sporządzenia. Tylko takie naruszenia dają bowiem podstawy do stwierdzenia przez sąd nieważności planu ogólnego.

9. Co może zrobić deweloper lub właściciel działki, jeśli ustalenia planu ogólnego będą dla niego niekorzystne?



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Nie w każdym przypadku wyłączenie możliwości zabudowy twojej działki w planie ogólnym będzie można uznać za naruszenie prawa, ponieważ gmina nie ma pełnej swobody w ustalaniu terenów pod zabudowę. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze do niej wprowadzają w tym zakresie dla gmin istotne ograniczenia. Jeśli gmina prawidłowo zastosuje przepisy o ustalaniu obszarów uzupełnienia zabudowy i twoja działka nie znajdzie się w tym obszarze, a jednocześnie plan ogólny zostanie uchwalony zgodnie z procedurą, to nie będzie można jej zarzucić naruszenia prawa.

- W związku z tym zaskarżenie planu ogólnego będzie nieskuteczne.
- Jeśli chcesz uniknąć takiej sytuacji, sprawdź, czy masz teraz szansę na uzyskanie warunków zabudowy.
- Nie czekaj do uchwalenia planu ogólnego. Złóż wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Możesz to zrobić do 31 sierpnia 2026 roku, ale nie później niż do dnia wejścia w życie planu ogólnego.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości domagania się odszkodowania za ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości lub zmniejszenie jej wartości z powodu uchwalenia planu ogólnego.

Takie uprawnienie przysługuje jedynie w odniesieniu do skutków uchwalenia planu miejscowego na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 tej ustawy.
Na etapie wprowadzania reformy planowania przestrzennego przepis ten nie został zmieniony w taki sposób, by na jego podstawie można było domagać się odszkodowania. Wynika to z tego, że plan ogólny sam w sobie nie daje prawa do zabudowy.

Jeśli w związku z wejściem w życie planu ogólnego działka straci na wartości, nie będzie można dochodzić z tego tytułu odszkodowania na podstawie przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Właściciel będzie mógł natomiast wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 417[1] Kodeksu cywilnego, jeśli zostanie stwierdzona nieważność planu ogólnego.

9. Co może zrobić deweloper lub właściciel działki, jeśli ustalenia planu ogólnego będą dla niego niekorzystne?

UWAGA!

W praktyce udowodnienie, że wadliwość planu ogólnego spowodowała szkodę, może okazać się niełatwe.
Podobnie, problematyczne może być wykazanie szkody związanej z brakiem możliwości uzyskania decyzji WZ z powodu nieobjęcia działki strefą uzupełnienia zabudowy.
W związku z tym uzyskanie odszkodowania może być utrudnione.





10.

Jakie będą skutki nieuchwalenia przez gminę planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 roku?

Jeśli gmina nie uchwali planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 roku, to na terenach, na których nie będzie wówczas obowiązywał plan miejscowy, nie będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Oznacza to, że jeśli złożysz wniosek po 1 września 2026 roku, nie uzyskasz decyzji o warunkach zabudowy.
Będzie to oznaczało paraliż inwestycyjny, który zostanie wyeliminowany dopiero po wejściu w życie planu ogólnego lub planu miejscowego.

10. Jakie będą skutki nieuchwalenia przez gminę planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 roku?



WYJĄTEK!

Nawet jeśli gmina nie uchwali w terminie planu ogólnego, to po 1 września 2026 roku, organ będzie zobowiązany wydać decyzję WZ, jeśli wniosek o ustalenie warunków zabudowy zostanie złożony do 31 sierpnia 2026 roku. Jeśli złożysz wniosek o ustalenie warunków zabudowy przed 31 sierpnia 2026 roku i w dacie wydawania decyzji WZ będzie już obowiązywał plan ogólny, zgodnie z którym teren inwestycji nie będzie znajdował się w obszarze uzupełnienia zabudowy – to organ również będzie zobowiązany wydać decyzję WZ.

Jeśli do 31 sierpnia 2026 roku nie zostanie uchwalony plan ogólny, gmina nie będzie mogła również uchwalać nowych planów miejscowych.

Na jej terenie deweloperzy nie będą mogli również wystąpić o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), ponieważ od 1 września 2026 roku nie będzie już obowiązywało studium, które do 31 sierpnia 2026 roku powinno być podstawą uchwalenia ZPI. Niewykluczone, że ta zasada ulegnie zmianie, w związku z procedowaną zmianą ustawy wprowadzającej reformę planowania rzestrzennego, która przewiduje zniesienie wymogu zgodności ZPI ze Studium.

Nie będzie również możliwe wystąpienie z nowym wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie tak zwanej ustawy lex deweloper.

Z dniem 31 sierpnia 2026 roku, ustawa ta przestanie obowiązywać. Jednakże postępowania wszczęte na wniosek złożony przed 1 września 2026 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej będą po tej dacie kontynuowane i deweloper będzie mógł uzyskać uchwałę lex deweloper.

Mimo, iż wówczas studium nie będzie już obowiązywało, ocena zgodności inwestycji będzie dokonywana w odniesieniu do studium, a nie w odniesieniu do planu ogólnego. Zasada ta została wprowadzona nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 4 kwietnia 2025 roku (Dz. U.2025.527).

nieruchomosci-online.pl

Twoi klienci już tu są
i poszukują inwestycji takich jak Twoja.

Skontaktuj się z nami

Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

Potrzebujesz pomocy w złożeniu uwag do planu ogólnego?

Kancelaria Radców Prawnych Kania Stachura Toś
ul. Smolki 5/103B, Kraków

www. jakim-prawem.pl