

Plan ogólny w pytaniach i odpowiedziach

Dlaczego sporządzany jest plan ogólny?

Plan ogólny będzie nowym dokumentem, tworzonym w wyniku zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana przepisów ma na celu poprawę funkcjonowania systemu planowania przestrzennego, a w konsekwencji zapobieganie chaotycznemu rozwojowi zabudowy. Sporządzenie planu ogólnego jest obowiązkowe dla wszystkich gmin w Polsce.

Kiedy zostanie uchwalony plan ogólny?

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, plan ogólny powinien zostać uchwalony do 31 grudnia 2025 roku.

Do kiedy studium będzie ważne?

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać miejscowe plany?

Tak. Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc. Po wejściu w życie planu ogólnego gminy nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane na jego podstawie.

Co się stanie jeśli gmina nie uchwali Planu Ogólnego w wyznaczonym czasie (do końca 2025 r.)?

Jeśli do końca 2025 roku nie wejdzie w życie plan ogólny gminy, od 1 stycznia 2026 roku uchwalanie nowych planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie wstrzymane, do momentu przyjęcia planu ogólnego.

Czy można uchwalić plan miejscowy na podstawie ustaleń obowiązującego studium, zanim gmina przyjmie plan ogólny?

Tak, przed wejściem w życie planu ogólnego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowuje się i uchwała nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Czy przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego blokuje możliwość uchwalania planów miejscowych?

Nie, przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego nie skutkuje wstrzymaniem prac związanych ze sporządzaniem i uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co ile lat będzie aktualizowany plan ogólny?

Ustawa nie określa terminu aktualizacji planu ogólnego. Będzie on ważny do czasu jego zmiany.

Kto może złożyć wniosek do planu ogólnego?

Przed opracowaniem projektu planu ogólnego zbierane są wnioski, które zostaną przeanalizowane i w miarę możliwości uwzględnione w projekcie. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia udział lokalnej społeczności w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego i ma na celu poznanie potrzeb, stanowisk i pomysłów osób zainteresowanych polityką przestrzenną gminy. Podmiotami uprawnionymi do zgłaszania wniosków są w szczególności mieszkańcy oraz inne osoby i podmioty: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany.

Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi – dlaczego?

Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości odpowiadania na wnioski i uwagi. Rozpatrzenie złożonych wniosków i uwag odbywa się poprzez rozstrzygnięcie Wójta, które będzie zamieszczane na danym etapie prac na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Czy plan ogólny zastąpi studium?

Tak, plan ogólny zastąpi studium. Będzie to nowy dokument opracowywany dla terenu Gminy, którego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Czym się różni plan ogólny od studium?

Dokumenty mają podobną podstawę bo bazują na lokalnych uwarunkowaniach oraz analizach. Główną różnicą jest inna struktura i szczegółowość dokumentów. Plan ogólny gminy będzie aktem prawa miejscowego natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy. Zagadnienia, które do tej pory były określone w studium, zgodnie z nowymi przepisami mają być zawarte w dwóch dokumentach: **planie ogólnym** – w zakresie ustalenia stref planistycznych oraz w **strategii rozwoju gminy** – w zakresie ustaleń strategicznych i kierunkowych.

Czy tereny przeznaczone pod zabudowę w studium, w planie ogólnym również będą przeznaczone pod zabudowę?

Plan Ogólny Gminy może różnić się od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej przepisy ściśle określają zasady ich wyznaczania oraz uzależniają ich zasięg m.in. od prognoz demograficznych.

Czy plan ogólny zastąpi plany miejscowe?

Nie. Plan ogólny i plan miejscowy to różne dokumenty planistyczne, które będą funkcjonowały równolegle. Plan ogólny gminy będzie dokumentem tworzonym dla całej gminy, będzie wskazywał katalog funkcji dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki zagospodarowania. Plan miejscowy jest dokumentem bardziej szczegółowym, zawierającym ustalenia dotyczące m.in.: linii zabudowy, linii rozgraniczających, kształtowania przestrzeni publicznych.

Czy ustalenia planu ogólnego mogą różnić się od ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu?

Tak, przy czym uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej zmiany planów miejscowych. Przeznaczenie terenu ustalone w planie miejscowym będzie obowiązywało do czasu zmiany tego planu miejscowego.

Czy przy opracowywaniu planu ogólnego będą wzięte pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania?

Przepisy nie przewidują wymogu uwzględniania wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym. Jednak wydane decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu zachowają moc.

Czy decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z Planem ogólnym?

Tak, decyzje będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy. Odmienne niż obecnie, gdzie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy podczas opracowywania planu ogólnego?

Tak, do momentu wejścia w życie ustaleń planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

Czy mogę wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po wejściu w życie planu ogólnego?

Tak, ale decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydawane jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym. Decyzje te będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Decyzje, które staną się prawomocne po wejściu w życie planu ogólnego będą terminowe, tzn. ważne przez 5 lat od daty kiedy staną się prawomocne.

Czy decyzje WZ prawomocne przed wejściem w życie planu ogólnego będą nadal ważne?

Tak, wszystkie decyzje WZ, które stały się prawomocne przed wejściem w życie planu ogólnego zachowują ważność, tj. stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę. Ustalenia takiej decyzji będą wiążące niezależnie od ustaleń planu ogólnego.