



PLAN OGÓLNY GMINY (POG)

Sejm RP 7 lipca 2023 r. przyjął największą do tej pory zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- W ramach reformy planistycznej każda gmina w Polsce ma obowiązek sporządzić dokument jakim jest **plan ogólny**, który zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z ustawą, plan ogólny powinien zostać uchwalony do końca czerwca 2026 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utraci swoją moc z dniem 30 czerwca 2026 r.
- Wejście w życie planu ogólnego gminy nie spowoduje utraty ważności obowiązujących **MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**. Plan ogólny nie zastąpi MPZP – będą to dwa dokumenty, odrębne, funkcjonujące równolegle.
- Plan ogólny to dokument planowania przestrzennego stanowiący **akt prawa miejscowego**, uchwalony przez radę gminy, który określa przeznaczenia terenu, sposób zagospodarowania i warunków zabudowy w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.



PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO





ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO





STREFY PLANISTYCZNE

Obszar gminy zostaje podzielony na **STREFY PLANISTYCZNE**

➤ Dla każdej ze stref zostaje określony profil funkcjonalny, czyli dopuszczalne funkcje terenów. **Profil podstawowy** obowiązkowy, te funkcje są dopuszczalne zawsze; **profil dodatkowy**, nieobowiązkowy, te funkcje mogą zostać dopuszczone.

Dla planu ogólnego obowiązkowo wyznacza się **GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE**, które zawierają :

➤ **GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH** (obowiązkowy), w skład którego wchodzi **profil funkcjonalny stref planistycznych** (określa dopuszczalne przeznaczenia dla każdej z wydzielonych stref) oraz **parametry zabudowy i zagospodarowania terenu** (określa maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

➤ **GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ** (nieobowiązkowe), czyli zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej
- 2) obszarów zieleni publicznej
- 3) Innych wskazanych w przepisach obiektów

(przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblio-teki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządnego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej).



SYMBOL	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL PODSTAWOWY (obowiązkowy)	PROFIL DODATKOWY (można wybrać)
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SH	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód



OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

- to obszar, na którym będzie **możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy** (lokalizacja w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy jest jednym z warunków niezbędnych dla uzyskania ww. decyzji);
- wyznaczenie OUZ jest nieobowiązkowe;
- wyznacza się w strefach planistycznych tj. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjną z zabudową zagrodową;
- wyznaczając OUZ w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz **obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy**;
- jest to obszar, na którym nie będzie potrzebne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III;
- wyznaczenie OUZ- nie jest dowolne- podlega ścisłym regułom ustalonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gmin.



WYDAWANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY (WZ) PO WEJŚCIU PLANÓW OGÓLNYCH

- Do momentu wejścia w życie planu ogólnego gminy, decyzje będą wydawane na starych zasadach – wszystkie prawomocne decyzje WZ wydane do 31 grudnia 2025 r. lub do momentu uchwalenia planu ogólnego będą stanowiły podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
- Gdy plan ogólny gminy zostanie uchwalony, o decyzje o warunkach zabudowy w dalszym ciągu będzie można się ubiegać, jednak będą one wydawane tylko dla obszarów uzupełnienia zabudowy wskazanych w planie ogólnym. Decyzje będą więc musiały być zgodne z planem ogólnym – do tej pory zaś, nie musiały się one zgadzać z obowiązującym studium uwarunkowań. [Reforma zakłada także, że WZ-ki będą wydawane terminowo, na 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne.](#)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zmieniła część przepisów o decyzjach o warunkach zabudowy:

- Decyzje staną się terminowe – **5 lat ważności**
- **Ograniczony** zostanie **obszar analizy**
- Decyzje muszą znajdować się w **OUZ** wyznaczonym w POG
- Decyzje muszą być **zgodne z POG** (w zakresie funkcji i parametrów zabudowy, z ściśle określonymi wyjątkami)
- **Zmieniono katalog** robót budowlanych **wymagających** decyzji o WZ



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 samorządów w Polsce.

Kiedy zostanie uchwalony plan ogólny?

Zgodnie z przepisami, plan ogólny powinien zostać uchwalony do 30 czerwca 2026 roku.

Do kiedy studium będzie ważne?

Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Czy po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą obowiązywać miejscowe plany?

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

Co jeśli do czerwca 2026 roku nie wejdzie w życie plan ogólny?

W takim przypadku, od 1 lipca 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 plan ogólny wejdzie w życie?

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 jego organy doradcze i konsultacyjne. Wniosek lub uwagę do planu ogólnego może złożyć każdy zainteresowany.

TERMIN NA SKŁADANIE WNIOSKÓW MINĄŁ 31.12.2024 R., kolejne obwieszczenia dotyczące planu ogólnego publikowane będą:

https://strzalkowo.samorzady.pl/zagospodarowanieprzestrzenne,32_2189



Złożyłem wniosek/uwagę i nie dostałem odpowiedzi – dlaczego?

Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości odpowiadania na wnioski i uwagi. Wszystkie wnioski i uwagi zostaną przeanalizowane i udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej.

Czy plan ogólny zastąpi studium?

Tak, plan ogólny zastąpi studium. Będzie to nowy dokument opracowywany dla terenu całej gminy.

Czym się różni plan ogólny od studium?

Główną różnicą jest inna struktura i szczegółowość dokumentów. Ponadto, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Plan Ogólny 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 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 decyzje 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. 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.