



## Ostatni moment za złożenie wniosków do planów ogólnych gmin

**W wielu gminach biegnie termin na złożenie wniosków do planu ogólnego gminy – nowego dokumentu planistycznego mającego zrewolucjonizować planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w Polsce**

Od dawna zapowiadana reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego, która weszła w życie niecały rok temu, staje się faktem. Coraz więcej gmin i miast zaczęło przyjmować wnioski do planów ogólnych. Prace ruszyły również w stolicy – do 30 września 2024 r. każdy może złożyć wniosek do planu m.st. Warszawy.

### Dlaczego warto złożyć wniosek do planu ogólnego?

#### 1. **Możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy**

Od ustaleń planu ogólnego będzie zależało, czy dla danego terenu będzie można wydać decyzję o warunkach zabudowy. Gmina może w planie ogólnym wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy i po wejściu w życie planu ogólnego to jedynie na tych obszarach decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła zostać wydana.

## 2. Optymalne parametry zabudowy

Plan ogólny będzie ustalał kluczowe parametry zabudowy, tj.: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym można także określić obszary zabudowy śródmiejskiej.

## 3. Adekwatne przeznaczenie działki

Plan ogólny będzie pokrywał całą gminę strefami planistycznymi. Od stref planistycznych zależne będzie przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

## 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie trzeba uwzględnić ustalenia planu ogólnego.

## Plany ogólne do końca 2025 r. mają zastąpić dotychczasowe studia

24 września 2023 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Przez wielu była ona zapowiadana jako rewolucja w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przede wszystkim z uwagi na zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym gminy.

### Plan ogólny:

- sporządza się dla obszaru całej gminy,
- jest aktem prawa miejscowego,
- określa strefy planistyczne oraz podstawowe parametry zabudowy,
- stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy,
- uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Każdy zainteresowany może mieć wpływ na treść planu ogólnego

Procedura sporządzania planu ogólnego musi zapewniać partycypację społeczną. Z tego powodu przed stworzeniem projektu planu ogólnego organy wykonawcze gminy zbierają wnioski, żeby powziąć wiedzę, jakie ustalenia, według wnioskodawców, plan powinien zawierać.

Nabór wniosków do planu ogólnego jest idealnym momentem, by zadbać o możliwość zagospodarowania wybranych nieruchomości. Nawet jeżeli dana działka jest zabudowana, warto dopilnować **możliwość przyszłej rozbudowy** przez wnioskowanie o wyznaczenie korzystnych parametrów w planie ogólnym.

W procedurze sporządzania planu ogólnego można także uczestniczyć w trakcie konsultacji społecznych. Wtedy zbierane są uwagi do projektu planu ogólnego, który jest wyłożony do publicznego wglądu. Kluczowe jest zatem, by upewnić się, że plan ogólny będzie wprowadzał korzystne ustalenia dla wybranych działek. Wniesienie uwag może stanowić ostatnią szansę, by przekonać gminę o swojej wizji zagospodarowania danego terenu.

**Wójt, burmistrz lub prezydent musi ogłosić przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego. Treść ogłoszenia najczęściej dostępna jest w biuletynie informacji publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu. W ogłoszeniu wyznacza się termin do składania wniosków do planu ogólnego – nie krótszy niż 21 dni. Wnioski powinny być składane na urzędowych formularzach.**

### **Gminy często są skłonne przyjmować wnioski po terminie**

W niektórych gminach termin na składanie wniosków do planu ogólnego już upłynął. Pomimo to warto skontaktować się z gminą, by dowiedzieć się, czy jest jeszcze szansa na złożenie wniosku. W wielu przypadkach urzędnicy deklarują, że wniosek złożony po terminie zostanie przekazany wykonacy planu ogólnego.

## **Możemy jakoś pomóc?**



**Martyna Sługocka**  
doktor nauk prawnych  
[martyna.slugocka@gww.pl](mailto:martyna.slugocka@gww.pl)



**Katarzyna Niemiec**  
asystent prawnika  
[katarzyna.niemiec@gww.pl](mailto:katarzyna.niemiec@gww.pl)

**GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie  
Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.**

ul. Stawowa 6/17  
50-018 Wrocław  
tel. +71 796 77 55  
[wroclaw@gww.pl](mailto:wroclaw@gww.pl)

[www.gww.pl](http://www.gww.pl)

