Uchwalanie planów ogólnych

Uchwalanie planów ogólnych. Jakie dokumenty są niezbędne do uchwalenia planu ogólnego? Jak wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy? Jak ma wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy przy planie ogólnym?

Szkolenie PCC Poland jest kierowane do UM, UG, UMIG, pracowników wydziału planowania przestrzennego, którzy zajmują lub będą się zajmować procesem uchwalania planu ogólnego.

Zostanie omówiona nowelizacja z 4 kwietnia 2025 roku! Nowe terminy!

Uchwalanie planu ogólnego jest zupełnie nową procedurą, z którą muszą zmierzyć się gminy i miasta. Po nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny ma zastąpić dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W szkoleniu przygotowanym przez PCC Poland poruszonych zostanie wiele szczegółowych zagadnień dotyczących procesu uchwalania planu ogólnego. Prelegentka poruszy zarówno zasady wyznaczania nowych stref planistycznych, pozyskiwanie środków z KPO, a także powiązania planu ogólnego z innymi dokumentami. Termin uchwalenia planu ogólnego jest wyznaczony do końca 30 czerwca 2026 roku, dlatego wychodzimy naprzeciw wszelkim wątpliwościom już teraz.

W programie m.in.:

- Czy na sporządzanie planów ogólnych przysługują gminom środki z KPO? Jakie warunki trzeba spełnić aby je otrzymać? Od jakich czynników zależy wysokość dofinansowania?
- Czy plan ogólny będzie musiał być powiązany ze strategią rozwoju tak samo jak studium?
- Czy strategia musi być spójna z planem ogólnym?
- W jaki sposób wyznaczać nowe strefy pod zabudowę mieszkaniową?
- Dla jakich obszarów można wyznaczać ogródki działkowe?
- Czy będzie można zmieniać warunki zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego?
- Czy wypisy i wyrysy z planu ogólnego będą wydawane na tej samej zasadzie co ze studium?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy;
- Ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy;
- Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego;
- Wykaz wniosków do projektu planu ogólnego gminy;
- Wystąpienie o opinie o projekcie planu ogólnego;
- Wystąpienie o uzgodnienie projektu planu ogólnego;
- Wykaz opinii i uzgodnień projektu planu ogólnego gminy;
- Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych;
- Uchwała w sprawie konieczności dokonania zmian w projekcie planu ogólnego

Szczegółowy program szkolenia:

NOWOŚCI W PROGRAMIE:

Omówimy nowelizację i jej założenia z 4 kwietnia 2025 roku!

Pytania uczestników szkolenia, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu:

- Czy tuż po podjęciu uchwały należy wyznaczyć termin na składanie wniosków?
- Co z wnioskami do planu ogólnego, które wpłynęły po dacie podjęcia, a przed ogłoszeniem o przystąpieniu?
- Czy wnioski do instytucji powinny być składane na formularzu?
- Jeżeli gmina podjęła uchwałę miesiąc temu, ale nie został wybrany wykonawca, to czy można rozpocząć zbieranie wniosków? Czy można zbierać dopiero po rozpoczęciu procedury?
- Co w sytuacji, gdy gmina nie ma jeszcze strategii?
- Co z terenami wiejskimi, na których zabudowa zagrodowa miesza się z zabudową mieszkaniową jednorodzinną?
- Jeżeli zabudowa zagrodowa jest podstawowym przeznaczeniem, to czy w planie ogólnym można wskazać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?
- Czy poziom 3 musi być wyznaczony? Czy można tylko do poziomu 2?
- Czy obszar uzupełnienia zabudowy można dodać, jeżeli nie będzie przekroczony bilans terenów mieszkaniowych w MPZP?
- Jeżeli w obecnym studium jest przekroczony bilans terenów mieszkaniowych, to czy w planie ogólnym będzie można wyznaczyć dodatkowe tereny mieszkaniowe, jeśli gmina objęta jest MPZP?
- Co, jeżeli gmina nie ma ekofizjografii?
- Czy prawdą jest, że środki zostaną przyznane, jeżeli 80% gmin uchwali plan?
- Jeżeli gmina ma strategię rozwoju gminy na lata 2019-2023, to aby uchwalić plan ogólny do czerwca 2026. musi gmina opracować nową strategię?
- Jeżeli gmina ma strategię na lata 2021-2027, to czy musi sporządzić nową?
- Co w przypadku, gdy strategia jest z 2018 r. i jest na lata 2018-2028? Co z ewentualną zmianą planu ogólnego w latach 2026-2027?
- Co, jeżeli teraz rozpoczniemy opracowywanie planu ogólnego, a w międzyczasie opracujemy strategię, którą uchwalimy przed planem ogólnym?
- Czy inwestor, który posiada prawomocną WZ, niezgodną z planem ogólnym, może ubiegać się o odszkodowanie?
- Czy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego i naborze wniosku należy wywiesić tuż po podjęciu uchwały?
- Czy musi być powołana komisja urbanistyczna?
- Czy o wnioski należy wystąpić do komisji urbanistycznej?
- Jak przenieść ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej?
- Czy w planie ogólnym można zmniejszyć parametry zabudowy?
- Co w przypadku, gdy oszacowaliśmy wartość opracowania, wysłaliśmy zapytania do kilku biur, otrzymaliśmy wyceny w granicach 130 tys. zł i poniżej, a po podjęciu uchwały wystąpiliśmy do nich ponownie z zapytaniem ofertowym i wyceny sięgały 145 tys. zł brutto?
- Jeżeli ktoś złożył wniosek na formularzu aktu planowania przestrzennego przed terminem podanym w ogłoszeniu o przystąpieniu do planu i wyraził na tym formularzu zgodę na przekazywanie informacji w formie elektroniczne, to czy potem musimy osobę informować o wszystkich informacjach o planie ogólnym na każdym etapie drogą mailową?

- Podjęliśmy uchwałę o przystąpieniu do planu ogólnego, ale nie mamy jeszcze wybranego biura projektowego, nie ogłosiliśmy terminu składaniu wniosków. Czy możemy przyjmować wnioski od mieszkańców? Czy mamy je traktować jako złożone w procedurze?
- Jakie oznaczenie JRWA stosować przy odpowiedzi na wniosku do planu ogólnego?
- Jakie dokumenty umieszczamy w rejestrze urbanistycznym?
- Czy zapytanie ofertowe przy wyborze wykonawcy planu musi zostać ogłoszone na danej platformie?

Od czego zacząć tworzenie planu ogólnego?

- Kiedy należy podjąć uchwałę przystąpienia do sporządzania planu ogólnego?
- Jakie dokumenty są niezbędne do uchwalenia planu ogólnego?
- Do kiedy można przyjmować wnioski do planu ogólnego?
- Czy wnioski złożone przed ustaleniem terminu ich składania należy przyjmować, czy można je odrzucać?
- Czy osoba, która złoży wniosek o sporządzenie planu, który nie zostanie uwzględniony, może później blokować uchwalenie planu?
- Z czego ma się składać cały dokument? Co ma zawierać i w jakiej formie?
- Jakie zadania stoją przed urzędnikiem zajmującym się planem ogólnym?
- Z jakimi instytucjami należy uzgadniać proces tworzenia planu ogólnego?
- W jakiej formie plan ogólny ma być uchwalony?
- Jak formułować ustalenia planu ogólnego?
- Czy do planu ogólnego potrzebne jest opracowanie ekofizjograficzne?
- W jaki sposób w planie ogólnym powinny być ujęte dotychczasowe plany?
- Czy w toku procedury uchwalania planu można będzie zmieniać inne dokumenty planistyczne?
- Czym mają się różnić konsultacje społeczne przy planie ogólnym od tych przy studium

Środki z KPO i koszty planu ogólnego

- Czy środki z KPO przysługują gminom na sporządzanie planów ogólnych? Jakie warunki trzeba spełnić, aby je otrzymać? Od jakich czynników zależy wysokość dofinansowania?
- Jak pozyskiwać środki z KPO? Czy wnioski o dofinansowanie należy składać po uchwaleniu planu czy przed?
- Na jakim etapie można zabiegać o środki z KPO?
- Jaki będzie koszt sporządzenia planu ogólnego?
- Na jakiej podstawie oszacować koszty ogólne sporządzenia planu ogólnego?
- W jaki sposób wprowadzić kwotę sporządzenia planu do budżetu, jeśli nawet planiści nie są w stanie jej określić?

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a plan ogólny

- Czy plan ogólny będzie musiał być powiązany ze strategią rozwoju tak samo jak studium?
- Czy wypisy i wyrysy z planu ogólnego będą wydawane na tej samej zasadzie co ze studium?
- Przykład: miasto 1,5 roku temu przyjęło nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Czym ma się różnić plan ogólny od studium? Jakie zapisy i części mapy ze studium można wykorzystać do sporządzenia planu ogólnego?
- Jakie są różnice między planem ogólnym, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy poszerzaniu terenów pod zabudowę jednorodzinną?

Strategia rozwoju a plan ogólny

- W jakim terminie musi być uchwalona strategia rozwoju, jeśli nie uda się uchwalić planu ogólnego do czerwca 2026 roku?
- Czy strategię gminy/miasta, która była uchwalona przed wprowadzeniem nowych przepisów o planie ogólnym należy brać pod uwagę podczas sporządzania planu ogólnego?
- Jaki jest realny wpływ strategii rozwoju na tworzenie planu ogólnego?
- Czy w strategii rozwoju musi być zapis odnośnie planu ogólnego?
- Czy strategia musi być spójna z planem ogólnym?
- Czy bez strategii rozwoju można uchwalić plan ogólny?
- Czy należy aktualizować strategię po sporządzeniu planu ogólnego?

Decyzje bezterminowe i zasady dotyczące wyznaczania stref w planie ogólnym

- Plan ogólny wprowadza brak możliwości mieszania funkcji. Jak to interpretować?
- W jaki sposób wyznaczać nowe strefy pod zabudowę mieszkaniową?
- Jakie są sposoby określania stref planistycznych? Czy dany obszar może zawierać kilka stref planistycznych?
- Które tereny nie będą objęte decyzją bezterminową po uchwaleniu planu ogólnego?
- Jaki jest limit terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową? Czy można zmieniać tereny mieszkaniowe na usługowe i w jakim stopniu?
- Jak wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy?
- Wyznaczanie obszarów pod WZ - czy można zaliczać je do obszarów stref planistycznych?

Plan ogólny a decyzje o warunkach zabudowy

- Jakie mają być zasady dotyczące warunków zabudowy w planie ogólnym?
- Jak ma wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy przy planie ogólnym?
- Czy w strefach w planie ogólnym będzie można wydawać WZ czy będą one tylko w MPZP?
- Czy będzie można zmieniać warunki zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego?

Współpraca ze starostwami powiatowymi, wykonawcą planu, konserwatorem zabytków

- Co zrobić, gdy nie ma sporządzonej ewidencji jednego obrębu i mapy są tylko w formie papierowej? Jak sporządzić plan ogólny bez map ewidencyjnych?
- Co zrobić, gdy starostwo powiatowe nie aktualizuje ewidencji potrzebnej do prac przy planie ogólnym?
- Jak pozyskiwać mapy rastrowe od starostw?
- Jak powinna przebiegać procedura wyboru wykonawcy planu ogólnego?
- Czego może wymagać konserwator zabytków? W jakiej formie powinno mu się przekazywać mapę planu ogólnego do konsultacji? Czy można przekazywać mu same pliki shp.?

Pozostałe sytuacje, które mogą okazać się problematyczne podczas tworzenia planu ogólnego – co warto wiedzieć już teraz i na co zwrócić szczególną uwagę?

- W jaki sposób ktoś może uzyskiwać pozwolenie na budowę, gdy pewien teren działki nie byłby objęty zabudową uzupełniającą?
- Co z miejscowościami, które nie mają planów zagospodarowania przestrzennego?
- Czy grunty I-III będą podlegać jakiejś większej ochronie niż dotychczas?
- Czy ZPI (zintegrowany plan inwestycyjny) można uchwalić bez planu ogólnego?
- W jaki sposób przygotować dane przestrzenne i udostępniać dokument na poszczególnych etapach prac?

- W jaki sposób analizować pozyskane dane przestrzenne i generować załącznik graficzny?
- Plan ogólny a tereny będące w obszarze budowy CPK. W jaki sposób powinno się ustalać plan ogólny? Czy można wstrzymać się od uchwalania planu na tych terenach?
- Jak obliczać chłonność zapotrzebowania na nową zabudowę?
- Jak interpretować art. 13d. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o chłonności terenów niezabudowanych?
- Dla jakich obszarów można wyznaczać ogródki działkowe?
- Jak wyznaczać tereny ogródków działkowych?
- Jakie są wytyczne w zakresie wydatków kwalifikowanych? Jak je interpretować?
- Co w sytuacji, gdy plan zostanie skierowany do ogłoszenia, a wojewoda stwierdzi, że jednak nie można go uchwalić?
- Co zrobić, gdy wojewoda podczas weryfikacji planu uchyli go?
- Czy jeśli gmina/miasto uzyskają zwrot kosztów za plan ogólny, ale jednak z jakiś powodów go nie uchwalą, to czy muszą zwracać wszystkie pieniądze?

Prowadzący:

Marta Głosek - Dyrektor Wydziału Planowania I Zintegrowanego Rozwoju w Urzędzie Miasta Ostrołęki. W latach 2023-2024 Wiceprezydent Miasta. W latach 2011-2016 praca w Mazowieckim Biurze Planowania Regionalnego w Warszawie, kierownik Zespołu Rozwoju Regionalnego. Współautorka Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz branżowych opracowań naukowych. Współautorka/korektorka studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Członek Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. **Wykształcenie**: europeistyka/administracja - Uniwersytet Warszawski. Ukończone studia podyplomowe, m.in. z zakresu gospodarki przestrzennej na SGH. Tytuł MBA - Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną