

Plan ogólny gminy to nowy, obowiązkowy dokument planistyczny, który zastępuje dotychczasowe studium (wynika to z reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przeciwieństwie do starego studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą bezpośrednio wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy („WZ-ek”) oraz przy uchwalaniu planów miejscowych.

W planie ogólnym całą gminę dzieli się na tzw. strefy planistyczne, w tym strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ).

Sporządzanie planu ogólnego gminy jest procedurą ściśle regulowaną przez następujące przepisy prawne:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538). Nakłada na wójtów gmin bezwzględny obowiązek sporządzenia planu ogólnego. W innym przypadku po 31 sierpnia 2026 r. w gminie niemożliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy ani sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz.U. 2023 poz. 2758 ze zm.). Określa ono szczegółowo możliwe do wyznaczenia strefy planistyczne oraz wyliczania bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Określa ono szczegółowo algorytm wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), czyli terenów, w których możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny nie ma charakteru uznaniowego. Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt jest zobowiązany do ścisłego przestrzegania powyższych aktów prawnych. Wyznaczenie stref mieszkaniowych ponad limity określone w przepisach skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały przez Wojewodę.

Kluczowym elementem reformy planistycznej jest zakaz wyznaczania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe „na zapas”. Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), gmina ma obowiązek zestawić realne zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością terenów już posiadających takie przeznaczenie. Dla gminy Niegostawice bilans ten kształtuje się następująco:

1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę:

$$500 \text{ os.} \times 130\% = 650 \text{ osób}$$

(Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2044 r. określona na podstawie danych GUS, powiększona o maksymalny ustawowy bufor 30%)

2) Chłonność istniejących terenów niezabudowanych:

$$1588 \text{ osób}$$

(Suma osób, które mogą zamieszkać na obszarach już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w lukach pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową).

3) Wynik bilansu (Zapotrzebowanie - Chłonność):

$$650 - 1588 = -938 \text{ osób}$$

4) Wniosek:

Wynik ujemny (-938 osób) wskazuje, że obecne rezerwy terenów budowlanych w gminie znacząco przewyższają ustawowo wyliczone zapotrzebowanie. W świetle obowiązującego prawa, przy ujemnym wyniku bilansu gmina Niegostawice nie może wyznaczać jakichkolwiek nowych stref pod zabudowę mieszkaniową.

Oprócz bilansu demograficznego, wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym napotyka na szereg ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Do najważniejszych uwarunkowań, które projektant planu musi uwzględnić przy wyznaczaniu stref należą:

- Obowiązujące plany miejscowe (MPZP): Ustawa wymaga zachowania spójności ustaleń planu ogólnego z MPZP. Granice stref w planie ogólnym muszą uwzględniać prawa nabyte wynikające z już obowiązujących aktów prawa miejscowego.
- Faktyczne użytkowanie: Ustawa wymaga także wyznaczać istniejącą zabudowę. W tym celu najbardziej dokładnym elementem potwierdzającym faktyczne przeznaczenie terenu są użytki gruntowe przedstawione na mapie zasadniczej, które jednocześnie wskazują charakter danego gruntu np. B – tereny mieszkaniowe, Br – grunty rolne zabudowane, R – grunty orne, Ls – lasy, Ba – tereny przemysłowe itd.
- Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ): Są to obszary wytwarzane przez algorytm Ministerstwa Rozwoju i Technologii, w których możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Są one wyznaczane jako dopełnienia istniejących luk w zabudowach i wyłącznie w nich bez względu na wyniki wyżej przedstawionego bilansu możliwe jest wyznaczenie terenów mieszkaniowych.
- Formy ochrony przyrody: Obecność obszarów Natura 2000 Borowina, Bory Dolnośląskie i Stawy Przemkowskie; rezerwatu przyrody Annabrzskie Wąwozy czy obszaru chronionego krajobrazu Dolina Szprotawki narzuca ustawowe ograniczenia w lokalizacji nowej infrastruktury i zabudowy.
- Tereny leśne i tereny wód: Bezwzględna ochrona gruntów leśnych oraz zakazy zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowych cieków i zbiorników wodnych.
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne oraz wytycznymi PGW Wody Polskie, na obszarach tych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych (w tym mieszkalnych) z uwagi na bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- Ochrona gruntów rolnych klas I–III: Przeznaczenie gruntów rolnych najwyższych klas na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody właściwego Ministra. Wyjątek stanowią wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), gdzie dopuszcza się przeznaczenie gruntów klas I–III bez zgody ministra tylko w przypadku, gdy położone są one w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (oraz przy spełnieniu pozostałych wymogów dotyczących sąsiedniej zabudowy).

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) są nieobowiązkowym elementem planu ogólnego. Wyznaczenie OUZ w planie ogólnym określa granice przestrzenne, poza którymi po wejściu w życie planu niemożliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy („WZ”), także dla budynków mieszkalnych. Ich maksymalna powierzchnia w gminie jest automatycznie obliczana przez algorytm wytworzony przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Co istotne, OUZ stanowią jedyne obszary, w których bez względu na wyniki wyżej przedstawionego bilansu demograficznego możliwe jest wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych

Warto podkreślić, że granice te nie mogą być kształtowane w sposób dowolny:

- I. Algorytm analizuje istniejące na terenie gminy budynki o określonych funkcjach (m.in. mieszkaniowe, przemysłowe, usługowo-handlowe, biurowe) ujawnione w bazach danych.
- II. Program łączy w grupy budynki położone od siebie w odległości nie większej niż 100 metrów.
- III. Zgodnie z przepisami, obszar uzupełnienia zabudowy może powstać wyłącznie w skupiskach składających się z co najmniej 5 budynków spełniających powyższe kryteria odległościowe i funkcjonalne.
- IV. Wokół zakwalifikowanych grup (liczących min. 5 budynków) algorytm automatycznie generuje strefę o promieniu 50 m, redukując ją następnie do 40 m.
- V. Od wygenerowanego bufora automatycznie odejmuje się (wycina się) tereny, na których budować nie wolno z mocy innych przepisów (m.in. drogi, linie kolejowe, lasy, wody, obszary zagrożenia powodzią czy strefy techniczne wokół linii wysokiego napięcia i gazociągów).

Wójt, urzędnicy ani projektanci planu nie mają prawnej możliwości nieograniczonego rozszerzania czy swobodnego dorysowywania obszarów OUZ na wniosek właścicieli działek, jeśli nie spełniają one matematycznych kryteriów. Zabronione jest również wyznaczanie OUZ ponad maksymalną powierzchnię obliczoną przez algorytm – grozi to unieważnieniem planu przez Wojewodę.

Dopuszczalne są jednak niewielkie modyfikacje granic OUZ, które służą dostosowaniu ich do rzeczywistego stanu w terenie:

- 1) Dostosowanie do granic działek ewidencyjnych.
- 2) Dostosowanie do uwarunkowań prawnych (grunty klas I–III). Zgodnie z przepisami, na obszarach OUZ dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze bez zgody Ministra, ale tylko w przypadku, gdy położone są one w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (oraz przy spełnieniu pozostałych wymogów dotyczących sąsiedniej zabudowy). Korygując granice OUZ, planista może dostosować linię zasięgu strefy precyzyjnie do tego 50-metrowego pasa drogowego.
- 3) Inne uwarunkowania, np. formy ochrony przyrody, obszary zagrożenia powodzią całkowicie wykluczają możliwość wyznaczenia w ich granicach OUZ.

Dopiero tak przetworzony, wyliczony geometrycznie i skorygowany o granice działek oraz klasę gruntów obszar stanowi formalny projekt OUZ. Każda działka, która nie spełni powyższych etapów, musi pozostać poza obszarem uzupełnienia zabudowy – wynika to bezpośrednio z przepisów prawa krajowego, a nie z decyzji władz gminy.