

# ■ Zmiany w zakresie sporządzania planu miejscowego

Renata Rustecka-Banach

główny specjalista

Departament Planowania Przestrzennego

# Zmiany w zakresie sporządzania planu miejscowego

obowiązek sporządzenia planu miejscowego (OZE, obiekty handlu wielkopowierzchniowego)

zmiana zawartości dokumentu

zmiany w procedurze planistycznej (opiniowanie i uzgadnianie, konsultacje społeczne, zgoda rolna)

zgodność planu miejscowego z planem ogólnym – określenie warunków

jednoczesne uchwalanie planu miejscowego i planu ogólnego

sporządzanie planu miejscowego w okresie przejściowym

# Obowiązek sporządzenia planu miejscowego

Zmiana zagospodarowania terenu następuje na podstawie planu miejscowego, jeżeli dotyczy:

1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego

2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:

- na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych
- na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej
- na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

Obowiązują przepisy specustawy wiatrakowej – lokalizacja elektrowni wiatrowej odbywa się na podstawie planu miejscowego

# Zmiany w zawartości dokumentu

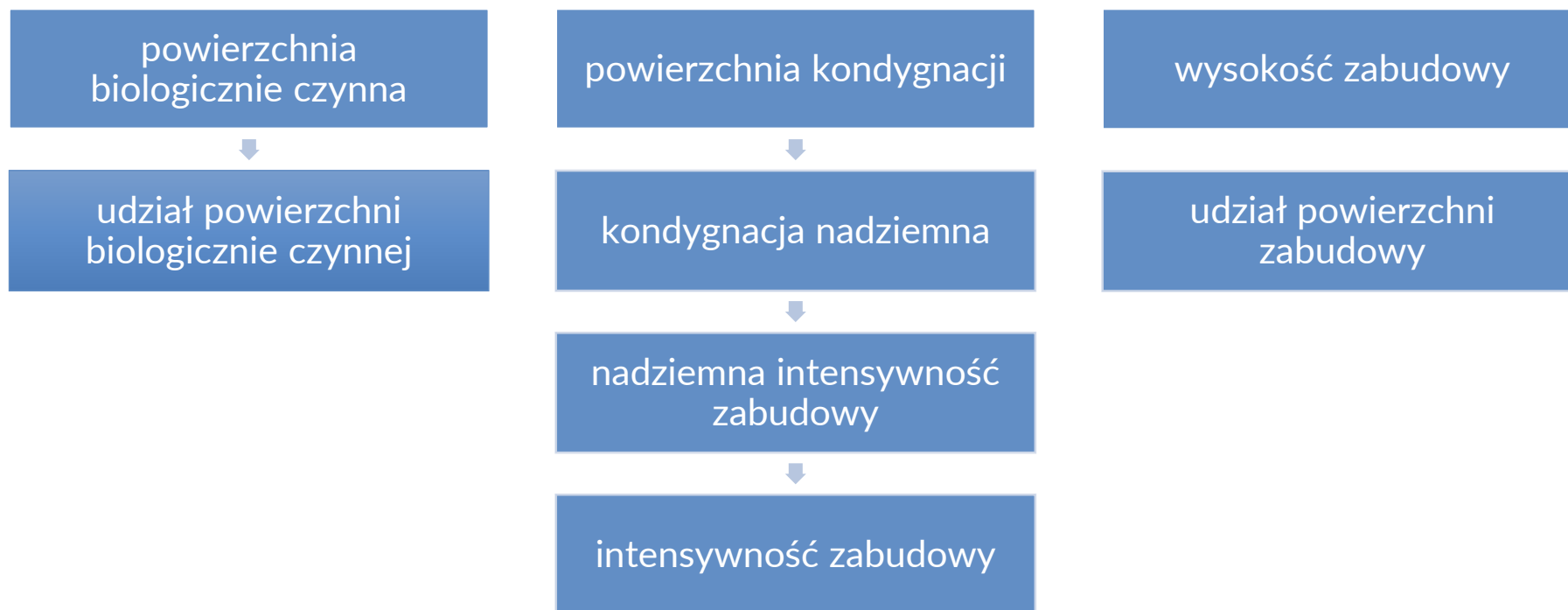
uchwała o przystąpieniu  
do sporządzenia planu –  
nowa możliwość:  
**inicjatywa  
uchwałodawcza**

projekt planu ma  
uwzględniać politykę  
przestrzenną gminy  
określoną w **strategii  
rozwoju gminy lub strategii  
rozwoju ponadlokalnego**

plan miejscowy  
przewidujący lokalizację  
nowego lub rozszerzenie  
istniejącego **cmentarza**  
sporządza się co najmniej  
dla obszaru obejmującego  
strefę ochronną, związaną  
z ograniczeniami  
w zabudowie oraz  
zagospodarowaniu  
i użytkowaniu terenu  
w sąsiedztwie cmentarza

plan miejscowy  
przewidujący lokalizację  
**obiektu handlu  
wielkopowierzchniowego**  
sporządza się dla terenu  
położonego na obszarze  
obejmującym co najmniej  
obszar, na którym powinny  
nastąpić zmiany  
w strukturze funkcjonalno-  
przestrzennej w wyniku  
realizacji tego obiektu

# Zmiany w katalogu wskaźników wynikające z nowych definicji



# Nowe wskaźniki w ustaleniach planu

maksymalny udział  
powierzchni zabudowy  
(art. 15 ust. 2 pkt 6)

maksymalna  
intensywność  
zabudowy  
(art. 15 ust. 3 pkt 11)

maksymalna liczba  
miejsc do parkowania  
(art. 15 ust. 3 pkt 12)

linie zabudowy  
dla kondygnacji  
podziemnych  
(art. 15 ust. 3 pkt 11)

# Zmiany w procedurze planistycznej

nowe nazwy czynności i dokumentów wynikające z przepisów o partycypacji społecznej (**konsultacje społeczne, raport z konsultacji**)

**prognoza środowiskowa** – dopisano sformułowanie „**o ile jest wymagana**” dotyczy zastosowania trybu odstąpienia od sporządzenia prognozy na zasadach dotychczasowych

**brak prognozy finansowej** – pozostaje jako obowiązkowe określenie w uzasadnieniu „**wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy**” - art. 15 ust. 1 pkt 3

**udostępnienie projektu** wraz z wykazem wniosków w **Rejestrze Urbanistycznym** – przepisy wchodzą w życie **1.01.2026 r.** w okresie przejściowym udostępniamy w **BIP** na **stronie podmiotowej urzędu gminy**

# Opinie

marszałka województwa  
w odniesieniu  
do udokumentowanych złóż  
kopalin innych niż wymienione  
w art. 10 ust. 1 ustawy Prawo  
geologiczne i górnicze i wód  
podziemnych

właściwego zarządcy  
infrastruktury kolejowej  
w zakresie dotyczącym sposobu  
zagospodarowania obszarów  
kolejowych i terenów przyległych  
do obszarów kolejowych

dyrektora zarządu zlewni  
Państwowego Gospodarstwa  
Wodnego Wody Polskie  
w zakresie wpływu ustaleń planu  
na funkcjonowanie melioracji  
wodnych

operatora systemu przesyłowego  
elektroenergetycznego w zakresie  
sposobu zagospodarowania  
gruntów leżących w odległości nie  
większej niż 25 m od osi linii  
kablowej HVDC 450 kV oraz żyły  
powrotnej

właściwego organu PSP i WIOŚ  
w zakresie lokalizacji nowych  
zakładów o ryzyku wystąpienia  
poważnej awarii przemysłowej, oraz  
właściwego organu PSP w zakresie  
potrzeb dotyczących zapewnienia  
wody do celów przeciwpożarowych  
oraz dojazdu dla pojazdów jednostek  
ochrony przeciwpożarowej

starosty, jako właściwego organu  
ochrony środowiska w zakresie  
terenów zagrożonych ruchami  
masowymi ziemi oraz terenów,  
na których występują te ruchy

podmiotu zajmującego się  
transportem ropy naftowej lub  
produktów naftowych rurociągami  
przesyłowymi dalekosiężnymi  
w zakresie terenów leżących  
w odległości nie większej niż 20 m  
od osi istniejącego rurociągu  
przesyłowego dalekosiężnego

regionalnego dyrektora ochrony  
środowiska, jeżeli odstąpiono  
od przeprowadzenia strategicznej  
oceny oddziaływania na  
środowisko

operatora systemu  
dystrybucyjnego gazowego  
w zakresie terenów w określonej  
odległości od gazociągu



# Uzgodnienia

właściwym wojewódzkim  
konserwatorem zabytków  
w zakresie ochrony zabytków  
i opieki nad zabytkami

zarządem województwa w zakresie  
uwzględnienia rekomendacji  
i wniosków zawartych w audycie  
krajobrazowym

Prezesem UTK, jeżeli sposób  
zagospodarowania linii kolejowej  
o znaczeniu państwowym oraz  
gruntów w jej sąsiedztwie lub  
zmiana tego sposobu mogą mieć  
wpływ na bezpieczeństwo ruchu  
kolejowego lub rozwój sieci  
kolejowych

ministrem właściwym do spraw  
środowiska w odniesieniu  
do udokumentowanych złóż kopalin  
wymienionych w art. 10 ust. 1  
ustawy – Prawo geologiczne  
i górnicze

wojewodą, w zakresie planu  
miejscowego zmieniającego plan  
miejscowy, o którym mowa  
w art. 37na ust. 1

# Zasady i terminy

Art. 24 ust. 1a. **Uzgodnieniu nie podlega uzasadnienie projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego**

**Terminy opiniowania i uzgodnień: 14-30 dni, termin wydłużony na prośbę organu nie może być dłuższy niż 30 dni**

**Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne – ustalono termin uzyskania zgody na 60 dni (zmiana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 7 ust. 3, wchodzi w życie 1.01.2026 r.)**

**Udostępnienie projektu do opiniowania i uzgodnień w Rejestrze Urbanistycznym – od 1.01.2026 r.**

# Ponowienie czynności

Ponowienie czynności wynikające z uwzględnienia uwag (art. 17 pkt 10):

- udostępnienie w Rejestrze (pkt. 5a)
  - uzgodnienia (pkt 6 lit. b)
- wprowadzenie zmian do projektu (pkt 9 lit. b)
- ponowienie konsultacji w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (pkt 13b)

Pkt 13 c - udostępnienie w Rejestrze projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2

Pkt 14 - przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2

Art. 19 ust. 1 - jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu wymagających ponowienia uzgodnień, czynności, o których mowa w art. 17 pkt 5a, pkt 6 lit. b, pkt 9 lit. b, pkt 13c i 14, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian

**Nie ponawiamy konsultacji społecznych**

Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie **część projektu planu miejscowego objęta zmianą**

# Zgodność planu miejscowego z planem ogólnym

## 1) ustalenie w planie miejscowym:

- ❑ **przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren**
- ❑ **sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:**
  - **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren
  - **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren
  - **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren

## 2) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4.

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

# Jednoczesne uchwalanie planu ogólnego i planu miejscowego

Art. 15 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

- przepis nie ustala wymogu zgodności projektu planu miejscowego z planem ogólnym – umożliwia to jednoczesne procedowanie planu miejscowego i zmiany planu ogólnego. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z planem ogólnym w momencie uchwalania

Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W takim przypadku uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

- przepis określa kolejność uchwalania aktów planowania przestrzennego – najpierw zmiana planu ogólnego, następnie plan miejscowy

# ■ Sporządzanie planu miejscowego w okresie przejściowym



# Po wejściu w życie ustawy

## Plany miejscowe obowiązujące

- **pozostają w mocy i mogą być zmieniane**, a nowe definicje ustawowe nie mają do nich zastosowania
- w przypadku ich zmiany dotyczącej części obszaru, do tej części stosuje się przepisy nowe, w tym nowe definicje ustawowe

## Plany miejscowe w trakcie sporządzania rozpoczęte przed dniem wejścia w życie ustawy

- do ich sporządzania stosuje się przepisy dotychczasowe
- jeżeli **projektu nie doprowadzono do opiniowania i uzgodnień** – wtedy stosuje się nowe przepisy o definicjach, zakresie ustaleń planu miejscowego, organach opiniujących i uzgadniających oraz obowiązku wykorzystywania geometrii danych referencyjnych do rysowania ustaleń planu
- jeżeli **projektu nie doprowadzono do wyłożenia** – wtedy stosuje się nowe przepisy o danych przestrzennych dla planu miejscowego (przepis wchodzi w życie 1 stycznia 2025 r.)

## Plany miejscowe w trakcie sporządzania niezależnie od momentu przystąpienia do sporządzania

- art. 15 (uwzględnienie strategii) i art. 20 (zgodność z planem ogólnym) stosuje się w nowym brzmieniu po wejściu w życie planu ogólnego
- w przypadku **planu miejscowego dotyczącego lokalizacji OZE** przed wejściem w życie planu ogólnego nie stosuje się przepisu o zgodności z zapisami studium w zakresie lokalizacji OZE

# Po utracie mocy studium

Uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli:

- w danej gminie **wszedł w życie plan ogólny gminy**

Uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany w przypadku braku planu ogólnego jest możliwe, jeżeli:

- **przed dniem utraty mocy studium** gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego planu miejscowego albo jego zmiany do publicznego wglądu, do dokończenia procedury stosuje się studium
- plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji **inwestycji celu publicznego**
- plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji **inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju**



# Nowe rozporządzenie w sprawie zakresu planu miejscowego

- ❑ dodano nowe ustalenia fakultatywne: maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych, zgodnie ze zmianą przepisów ustawy
- ❑ zmiany w dokumentacji planistycznej – zróżnicowanie w zależności od formy planu miejscowego
- ❑ zmiany wynikające z wprowadzenia rejestru urbanistycznego i przepis przejściowe (publikacja w BIP)
- ❑ zmiany w załączniku nr 1 opisującym krajową klasyfikację przeznaczeń terenów:
  - handel wielkopowierzchniowy jako klasa I
  - zmiany wynikające z uwag do obowiązującego rozporządzenia oraz konsultacji projektu rozporządzenia w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy
- ❑ zmiana w załączniku nr 2 - umieszczono nowe oznaczenie „nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych”
- ❑ zmiany w załącznikach nr 3 i nr 5 - dostosowano treść wniosku i uwagi do wymogów przepisów o ochronie danych osobowych (RODO), usuwając wymóg podania imienia i nazwiska składającego wniosek lub uwagę

# Dziękuję!

[Renata.Rustecka-Banach@mrit.gov.pl](mailto:Renata.Rustecka-Banach@mrit.gov.pl)

tel. 22 323-41-94