



Osielsko 09.07.2026 r.

Org. 0003.10.2026

Sz. P.

Jacek Paliwoda

Radny Gminy Osielsko

Dotyczy: BRG.0003.25.2026

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 24 czerwca 2026 r. (data wpływu do Urzędu Gminy Osielsko: 29 czerwiec 2026 r.) w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osielsko. Uprzejmie Pana informuję, co następuje.

Gmina Osielsko prowadzi politykę przestrzenną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.), uwzględniając zarówno potrzeby rozwoju gminy, jak i ochronę ładu przestrzennego oraz interes mieszkańców.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były sporządzane i uchwalane w różnych okresach, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami oraz uwarunkowaniami przestrzennymi. Zmieniające się potrzeby rozwojowe oraz nowe regulacje prawne powodują, że część obowiązujących dokumentów planistycznych wymaga analizy pod kątem aktualności i zasadności ewentualnych zmian.

Odnosząc się do przedstawionych pytań informuję:

Obowiązujące przepisy umożliwiają zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak podkreślić, że procedura planistyczna jest wieloetapowa i obejmuje m.in. podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, przeprowadzenie konsultacji społecznych, rozpatrzenie wniesionych uwag oraz uchwalenie planu przez Radę Gminy. W praktyce proces ten trwa zazwyczaj od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy i jest uzależniony od zakresu planowanych zmian oraz przebiegu uzgodnień.

Z uwagi na ograniczone możliwości organizacyjne i finansowe gminy nie jest możliwe jednoczesne przeprowadzenie zmian wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotną barierę stanowi również ograniczona dostępność podmiotów posiadających uprawnienia do sporządzania aktów planowania przestrzennego. Znaczna część biur projektowych oraz osób posiadających stosowne uprawnienia realizuje priorytetowe obecnie opracowania planów ogólnych dla gmin w związku z reformą systemu planowania przestrzennego.

Jednocześnie zarówno pracownicy Urzędu Gminy zajmujący się planowaniem przestrzennym, jak i wykonawcy zewnętrzni zaangażowani są przede wszystkim w realizację ustawowego obowiązku sporządzenia planu ogólnego oraz dostosowania dokumentów planistycznych do nowych regulacji prawnych. Powoduje to ograniczoną dostępność wykonawców, wydłużenie terminów realizacji opracowań planistycznych oraz wzrost kosztów ich sporządzania.

W związku z powyższym ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą mogły być realizowane sukcesywnie, z uwzględnieniem priorytetów planistycznych gminy, dostępności wykonawców oraz możliwości finansowych budżetu gminy. W pierwszej kolejności gmina zobowiązana jest do sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego, którego przyjęcie stanowi jeden z kluczowych elementów reformy systemu planowania przestrzennego i będzie miało istotny wpływ na dalsze prowadzenie polityki przestrzennej gminy.

Odnosząc się do kolejnego pytania, wyjaśniam, że podstawowym narzędziem regulującym przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy pozostaje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Poza zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmina nie dysponuje instrumentami prawnymi umożliwiającymi ograniczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach, dla których obowiązujące ustalenia planów miejscowych przewidują możliwość lokalizacji takiej zabudowy. Zmiana tych ustaleń wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej zgodnie z przepisami ustawy.

W przypadku terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na podstawie obowiązujących przepisów prawa, po spełnieniu wszystkich ustawowych przesłanek. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w tym przepisie, dotyczących między innymi kontynuacji funkcji zabudowy, dostępu do drogi

publicznej, odpowiedniego uzbrojenia terenu, zgodności z przepisami odrębnymi oraz braku występowania ustawowych ograniczeń dla lokalizacji inwestycji.

Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy nie ma charakteru uznaniowego. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany wydać decyzję pozytywną, jeżeli planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Natomiast w przypadku niespełnienia choćby jednej z ustawowych przesłanek organ ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy. Oznacza to, że decyzja nie może być uzależniona od oceny celowości inwestycji ani od braku akceptacji dla określonego rodzaju zabudowy.

Po wejściu w życie planu ogólnego możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy będzie uzależniona od zgodności planowanego zamierzenia z ustaleniami tego planu, w szczególności od położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeżeli będzie to wymagane przepisami, oraz od spełnienia pozostałych warunków określonych w ustawie.

Odnosząc się do pytania dotyczącego wpływu planu ogólnego na poprawę obecnej sytuacji, informuję, że plan ogólny gminy, który zgodnie z reformą systemu planowania przestrzennego zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będzie podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy.

Plan ogólny wyznaczy strefy planistyczne oraz określi zasady rozwoju przestrzennego gminy. Będzie stanowił podstawę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a po wejściu w życie odpowiednich przepisów również podstawę oceny możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym stanie się jednym z najważniejszych narzędzi kształtowania polityki przestrzennej oraz przyszłego rozwoju zabudowy na terenie gminy.

Należy jednak podkreślić, że uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy uwzględnią się również tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów tych wyznacza się odpowiednie strefy planistyczne zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących miejscowych planów. Jednocześnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc i nadal stanowią podstawę zagospodarowania terenów. Ustalenia planu ogólnego nie spowodują zmiany ani uchylecia obowiązujących miejscowych planów.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania będą miały znaczenie przede wszystkim dla sporządzania nowych oraz zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich zmiana nadal wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W odniesieniu do ograniczenia intensywności zabudowy na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego należy wskazać, że najskuteczniejszym rozwiązaniem jest objęcie takich terenów planami miejscowymi. W ich ustaleniach można określić szczegółowe parametry zagospodarowania terenu i zabudowy, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki parkingowe.

Do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych. Organ administracji jest związany obowiązującymi przepisami prawa i nie posiada swobody w ustalaniu parametrów wykraczających poza zakres wynikający z analizy urbanistycznej oraz obowiązujących regulacji.

W związku z powyższym, racjonalnym i gospodarnym rozwiązaniem jest w pierwszej kolejności zakończenie prac nad planem ogólnym, który wyznaczy kierunki dalszych działań planistycznych gminy oraz umożliwi ich prowadzenie w sposób spójny i zgodny z nowymi regulacjami prawnymi.

Jednocześnie informuję, że potrzeba dokonania zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Osielsko będzie analizowana w ramach prowadzonych prac planistycznych, z uwzględnieniem ustaleń planu ogólnego, potrzeb mieszkańców, interesu publicznego oraz możliwości organizacyjnych i finansowych gminy.

Z poważaniem

Wójt Gminy

Janusz Jedliński