

Odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące projektu planu ogólnego miasta Częstochowy (POG)

1. Z jakich części składa się plan ogólny?

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i składa się z:

- uchwały, zawierającej część tekstową oraz dane przestrzenne przedstawione wyłącznie w formie cyfrowej,
- uzasadnienia do planu ogólnego, stanowiącego część informacyjną, omawiającą wyniki analiz i uwarunkowania, które stanowiły podstawę rozwiązań projektowych. Uzasadnienie składa się z części tekstowej (zawierającej m. in. opis przyczyn wyznaczenia poszczególnych elementów planu ogólnego oraz opis uwarunkowań) i części graficznej (obrazującej ustalenia planu ogólnego oraz uwzględnione uwarunkowania).

2. Jaki jest zakres ustaleń planu ogólnego?

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego co oznacza, że każdy nowy plan miejscowy albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiąca odpowiedź na wniosek złożony po uchwaleniu planu ogólnego, będą musiały zachować z nim zgodność.

Plan ogólny ustala profile funkcjonalne stref planistycznych oraz określa standardy urbanistyczne dotyczące zabudowy (m. in. wysokość, intensywność, powierzchnię biologicznie czynną).

Plan ogólny nie zastępuje ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp), tzn. nie będzie zawierać takich ustaleń jak linie zabudowy, minimalna ilość stanowisk postojowych czy minimalna powierzchnia działek budowlanych.

3. Czym jest obszar uzupełnienia zabudowy?

Jest to obszar, na którym będzie możliwość wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu po uchwaleniu planu ogólnego, w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarem uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

Obszary uzupełnienia zabudowy (dalej: OUZ) obejmują tereny już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem.

4. Jak w planie ogólnym wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy?

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Z bazy danych budynków wyodrębniono budynki wskazane przez ustawodawcę i na ich podstawie, przy użyciu aplikacji stworzonej przez Ministerstwo Infrastruktury, wygenerowano bazowy obszar uzupełnienia zabudowy dla miasta Częstochowy. Następnie, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, dostosowano granice bazowego OUZ do granic działek ewidencyjnych oraz istniejącej zabudowy, pomniejszono

o strefę komunikacji wykluczającą zabudowę oraz ograniczono w granicach stref, których profile funkcjonalne nie przewidują realizacji zabudowy. I tak, OUZ uwzględnia m. in. uwarunkowania środowiskowe w postaci uciążliwości akustycznych generowanych przez czynne linie kolejowe, wyznaczone w ramach strategicznych map hałasu, poprzez dostosowanie granic OUZ do granic przekroczeń dopuszczalnych długookresowych poziomów dźwięków w granicach stref bilansowych, tym samym ograniczając możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w drodze uzyskania indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla obszarów objętych obowiązującymi mpzp pozostawiono bazowy obszar uzupełnienia zabudowy.

5. Dlaczego w obszar uzupełnienia zabudowy nie włączono działek, na które wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę?

Obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wyznacza się na podstawie zbiorów budynków pozyskanych z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, z uwzględnieniem rodzaju budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych. Tym samym, przy wyznaczaniu OUZ uwzględnia się wyłącznie budynki istniejące, nie biorąc pod uwagę inwestycji planowanych lub będących w trakcie realizacji.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie będzie się można ubiegać o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analogicznie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, po uchwaleniu planu ogólnego, nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie będzie można realizować inwestycje.

6. Z czym dla mnie wiąże się lokalizacja mojego budynku poza obszarem uzupełnienia zabudowy?

Położenie działki w granicy obszaru uzupełnienia zabudowy jest wiążące dla lokalizacji nowej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, po wejściu w życie planu ogólnego.

OUZ nie jest konieczny do uzyskania decyzji dla inwestycji polegających na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej.

7. Z czym dla mnie wiąże się lokalizacja mojego budynku poza strefą dopuszczającą realizację zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ)?

Może zdarzyć się, że budynki istniejące lub w trakcie realizacji mogą znaleźć się poza strefami, dopuszczającymi realizację zabudowy mieszkaniowej. Może to wynikać z lokalizacji budynku w oddaleniu od zabudowy istniejącej, w wyniku czego działka nie weszła w granice obszaru uzupełnienia zabudowy. W stosunku do takich budynków nadal możliwe są ich remonty i

przebudowy, niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia.

8. Czym jest obszar zabudowy śródmiejskiej?

Granicami obszaru zabudowy śródmiejskiej objęto centralną część miasta – tereny zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej może stanowić podstawę do obniżenia wymagań odnośnie naturalnego oświetlenia pomieszczeń, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz podstawę do zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

9. Dlaczego po jednej stronie ulicy dopuszczono możliwość realizacji zabudowy, a po drugiej nie dopuszczono, skoro w ulicy jest uzbrojenie?

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań, do których należą w szczególności: zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczenie terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym m. in. OUZ, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Działki zlokalizowane w bliskiej odległości od siebie mogą podlegać zróżnicowanym uwarunkowaniom, a tym samym ustalenia dla nich mogą być odmienne.

10. Kiedy rozpatrzone zostaną wnioski złożone do POG? Kiedy otrzymamy odpowiedź w tej sprawie?

Wnioski złożone w terminie, tj. pomiędzy 30 stycznia 2024 roku, a 29 lutego 2024 roku zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 941.2026 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 12 lutego 2026 r., upublicznionym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy:

<https://bip.czestochowa.pl/zarządzenie/1189366/zarządzenie-nr-941-2026>

Wnioskodawca nie otrzymuje indywidualnej odpowiedzi.

11. Kiedy projekt POG będzie dostępny dla mieszkańców?

Informacje o planie ogólnym miasta Częstochowy dostępne są na oficjalnej stronie miasta www.czestochowa.pl w zakładce tematycznej „Plan Ogólny”. Można tam znaleźć informacje, czym jest plan ogólny, jaki jest aktualny etap procedury sporządzania planu, zapoznać się z instrukcją samodzielnego sprawdzenia ustaleń planu oraz pobrać formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego do składania uwag.

W zakładce tej znajduje się także odnośnik do Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy, gdzie zamieszczony jest projekt planu ogólnego miasta Częstochowy wraz z uzasadnieniem:

<https://bip.czestochowa.pl/arttykul/71772/1179769/plan-ogolny-miasta-czestochowy>

12. Czy po uchwaleniu planu ogólnego przestaną obowiązywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego?

Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie będzie to również powód do ich automatycznej zmiany. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy do czasu ich ewentualnej zmiany.

13. Dlaczego nie zastosowano takich samych rozwiązań projektowych w sytuacjach, które pytający (subiektywnie) ocenia jako podobne lub tożsame?

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań, do których należą w szczególności: zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczenie terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym m. in. OUZ, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Sytuacje sprawiające wrażenie podobnych do siebie w rzeczywistości mogą podlegać zróżnicowanym uwarunkowaniom, a ustalenia dla nich mogą być odmienne.

14. Dlaczego plan ogólny nie uwzględnia/nie jest tożsamy z obowiązującym planem miejscowym?

Mając na względzie charakter sporządzanego dokumentu oraz możliwość klasyfikacji terenu wyłącznie w ramach stref planistycznych określonych zgodnie z katalogiem wskazanym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów może mieć miejsce sytuacja, w której ustalenia planu miejscowego mogą się różnić od ustaleń planu ogólnego. Będzie tak np. w sytuacji, gdy katalog funkcji w ramach przeznaczenia terenu w planie miejscowym nie ma dokładnego odpowiednika w postaci zestawu funkcji w żadnej ze stref funkcjonalnych w projekcie planu ogólnego.

Należy mieć na uwadze, że nawet, gdy ustalenia planu miejscowego różnią się od ustaleń planu ogólnego, po wejściu w życie planu ogólnego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują ważność.

15. Dlaczego wydzielone pod zabudowę mieszkaniową działki budowlane nie znalazły się w strefach dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ)?

Konsekwencją uregulowań prawnych na poziomie ustawowym, w tym ścisłego powiązania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, była konieczność rezygnacji z części niezabudowanych dotychczas obszarów o mieszkaniowych kierunkach przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie ustawodawca zobowiązał gminy do uwzględnienia w planie ogólnym obszarów, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Działki niezabudowane, które nie weszły w skład obszaru uzupełnienia zabudowy z powodu oddalenia od zabudowy istniejącej, nie zostały włączone do stref dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie będzie się można ubiegać o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analogicznie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, po uchwaleniu planu ogólnego, nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie można realizować inwestycje.

16. Dlaczego działki budowlane z budynkami mieszkalnymi w budowie nie znalazły się w strefach dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ)?

Ustawodawca zobowiązał gminy do uwzględnienia w planie ogólnym w pierwszej kolejności obszarów, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wyznacza się na podstawie zbiorów budynków pozyskanych z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, z uwzględnieniem rodzaju budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych. Tym samym, przy wyznaczaniu OUZ uwzględnia się wyłącznie budynki istniejące, nie biorąc pod uwagę inwestycji planowanych lub będących w trakcie realizacji. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uchwaleniu planu ogólnego nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie będzie się można ubiegać o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analogicznie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, po uchwaleniu planu ogólnego, nadal będą funkcjonować w obiegu prawnym i na ich podstawie można realizować inwestycje.

17. Co ile lat będzie zmiana (aktualizacja) planu ogólnego?

Plan ogólny oparty jest na danych, które zmieniają się w czasie, dlatego jego aktualizacja może mieć miejsce częściej niż pozostałych dokumentów planistycznych.