Plan ogólny, OUZ, wnioski i Rejestr urbanistyczny

Czy obowiązujące przepisy przewidują możliwość ubiegania się przez mieszkańców o odszkodowanie lub zadośćuczynienie w związku z ustaleniami planu ogólnego? Czy tuż po podjęciu uchwały należy wyznaczyć termin na składanie wniosków? W jakiej formie i jak ma wyglądać rejestr decyzji, który od przyszłego roku ma obowiązywać?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się planowaniem przestrzennym w urzędach gmin i miast zajmujących się procesem uchwalania planu ogólnego a także wydających decyzje o warunkach zabudowy.

Czy wydane WZ będą mieć wpływ na plan ogólny?

Celem szkolenia jest przekazanie praktycznej wiedzy na temat procedury uchwalania planów ogólnych. Omówimy warunki zabudowy i ich powiązanie z planem, zasady składania i rozpatrywania wniosków do planu oraz funkcjonalne przeznaczenie terenów. Przedstawimy rolę Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i poziomy planowania, a także bilans terenów mieszkaniowych i ZAP. Poruszymy kwestie Rejestru Urbanistycznego, funkcjonowania Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymogi dokumentacji planistycznej i technicznej. Na koniec omówimy znaczenie strategii rozwoju jako podstawy planu oraz procedurę przystąpienia do jego sporządzania.

W programie m.in.:

- Jak po uchwaleniu planu ogólnego będzie przeprowadzana analiza dla decyzji o warunkach zabudowy, szczególnie w zakresie parametrów zabudowy?
- Jak będą określone strefy planistyczne i warunki po uchwaleniu planu ogólnego?
- Czy obszar uzupełnienia zabudowy można dodać, jeżeli nie będzie przekroczony bilans terenów mieszkaniowych w MPZP?
- ZAP dotyczy powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku. Jak to ma się do powierzchni strefy zagrodowej lub mieszkalnej jednorodzinnej?
- Czy gminy będą mogły samodzielnie wprowadzać decyzje o warunkach zabudowy do Rejestru Urbanistycznego?
- Kiedy powinna zostać powołana gminna komisja urbanistyczna? Czy po wyłonieniu wykonawcy? Czy bezpośrednio po podjęciu uchwały intencyjnej?
- Co, jeżeli teraz rozpoczniemy opracowywanie planu ogólnego, a w międzyczasie opracujemy strategię, którą uchwalimy przed planem ogólnym?

Szczegółowy program szkolenia:

1. Warunki zabudowy (WZ) a plan ogólny

- Czy obowiązujące przepisy przewidują możliwość ubiegania się przez mieszkańców o odszkodowanie lub zadośćuczynienie w związku z ustaleniami planu ogólnego?
- Co zrobić w sytuacji, w której po uchwaleniu planu ogólnego działka powstała w wyniku podziału

znajduje się poza obszarem, w którym dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, mimo że przed podziałem istniała ważna decyzja WZ dla całej nieruchomości?
- Jak będzie wyglądał podział działki przy planie ogólnym? Czy będą jakieś ograniczenia?
- Jak po uchwaleniu planu ogólnego będzie przeprowadzana analiza dla decyzji o warunkach zabudowy, szczególnie w zakresie parametrów zabudowy?
- Czy planowana zabudowa we wniosku o warunki zabudowy będzie musiała być w pełni zgodna z funkcją określoną w planie ogólnym?
- Czy planowana zabudowa objęta wnioskiem o warunki będzie musiała być zgodna z planem ogólnym we wszystkich aspektach dotyczących wskaźników zabudowy?
- Czy po wyznaczeniu obszaru analizowanego w odległości do 200 m od granicy działki będzie można analizować tylko obszary z tożsamą funkcją w planie ogólnym jak we wniosku, czy wszystkie obszary, jakie znajdują się w obszarze analizowanym?
- Czy inwestor, który posiada prawomocną WZ, niezgodną z planem ogólnym, może ubiegać się o odszkodowanie?
- Czy w planie ogólnym można zmniejszyć parametry zabudowy?
- Czy wydane WZ będą mieć wpływ na plan ogólny?
- Czy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu ogólnego można podjąć uchwałę o przystąpieniu do MPZP, który będzie zgodny ze studium? Czy czekamy na uchwalenie planu ogólnego?
- Została wydana decyzja WZ, ale inwestycja nie przeszła do etapu pozwolenia na budowę lub inwestycja tego nie wymaga. Czy po wejściu w życie planu decyzje WZ będą nieaktualne? Czy będzie można ubiegać się o pozwolenie na budowę po tym czasie?
- Czy po wejściu w życie planu ogólnego będzie można zmieniać i przenosić decyzje WZ wydane teraz?

2. Wnioski do planu ogólnego – forma, rozpatrywanie, publikacja

- 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?
- 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 krokach 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?
- Czy na każdy wniosek musimy indywidualnie odpowiedzieć wnioskodawcy?
- Czy gminy muszą tworzyć zakładki na BIP, czy dopiero od 1 stycznia 2026?
- Czy wnioski, które nie są z formularza rozporządzenia nie będą brane pod uwagę?
- Czy do formularza wniosku z rozporządzenia mogą być dołączone inne załączniki?
- Co w przypadku, gdy wnioskodawca chce uzupełnić we wniosku numery ewidencyjne działki?
- Czy wnioski złożone nie na formularzu, tylko w formie zwykłego pisma rozpatrujemy?
- Jeżeli wnioski złożone do planu ogólnego odnoszą się do gminnych standardów urbanistycznych

powinny być brane pod uwagę? Czy gmina nie musi ich uwzględniać?
- Jeżeli mamy obowiązujący MPZP, to czy trzeba wydawać wypisy z POG?
- Czy wnioski o zmianę w MPZP powinny być uwzględnione w planie ogólnym?
- Czy wnioski do planu ogólnego, które pozostały bez rozpatrzenia z uwagi na termin ich zgłoszenia trzeba publikować na BIP?
- Jak plany ogólne mają się do inwestycji celu publicznego? Co, jeżeli gmina nie przewidzi inwestycji? Czy musi wówczas zmienić plan ogólny?

3. Obszary funkcjonalne i przeznaczenie terenów w planie ogólnym

- Jak będzie wyglądać strefa pod względem zabudowy w planach ogólnych?
- Na jakich obszarach można wydawać decyzje o warunkach zabudowy? Czy obszary te będą w jakiś sposób ograniczone?
- Co zrobić w sytuacji, gdy powstaje dużo stref, gdzie istnieje już zabudowa?
- Jak będą określone strefy planistyczne i warunki po uchwaleniu planu ogólnego?
- 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?
- 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?
- Jak przenieść ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej?
- Wysypisko śmieci – jaka funkcja?
- O jaką strefę wnioskować, gdy chcemy pozostawić działkę jako pola uprawne?
- Czy da się połączyć strefę zagrodową z mieszkaniową jednorodzinną?
- Czy przeniesienie planów miejscowych do planów ogólnych dotyczy każdej inwestycji?
- Jeżeli plan miejscowy zakłada zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodą i usługową, to w jaki sposób zakwalifikować przy planie ogólnym?
- Czy w planie ogólnym będzie można lokalizować zabudowę mieszkaniową na gruntach rolnych I-III?
- Co z terenami, które w planach miały równorzędne przeznaczenie MN i RZM?
- Czy w planie ogólnym można wyznaczyć strefę tylko dla ogródków działkowych (Rodzinnych Ogrodów Działkowych)? Czy ogrody działkowe zawsze będą funkcją dodatkową w strefie mieszkaniowej?
- Jak wygląda kwestia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych (powierzchnia sprzedaży powyżej 2000 m kwadratowych) w treści planu ogólnego? Czy dopuszczamy ich lokalizację w treści planu ogólnego?
- Jeżeli gmina posiada MPZP granic polno-leśnych, to czy będzie on nadal obowiązywać po uchwaleniu planu ogólnego? Co w przypadku, gdy plan wymaga aktualizacji?

4. Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i poziomy planowania

- 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?
- Czy odległość 50 m od pasa drogi dotyczy odległości do OUZ?
- Czy budynki ogrodów działkowych są brane pod uwagę OUZ?
- Czy wydana WZ nie uprawnia do objęcia działki OUZ?

- Co się stanie z decyzją WZ wydaną na 5 budynków mieszkalnych na starych zasadach, na podstawie której inwestor dokona podziału działki? Czy wydaną decyzję WZ będzie mógł wykorzystać do jedno nowo wydzielonej działki? Co, jeżeli okaże się, że obszar działek nie jest ujęty w obszarze uzupełniającej zabudowy, a nie wystąpił o nowe warunki?

5. Bilans terenów mieszkaniowych i ZAP

- Co jest brane pod uwagę przy wyliczeniu powierzchni pod budownictwo mieszkalne?
- Jak interpretować wzory, które określają, jaką część terenów można przeznaczyć pod zabudowę nową mieszkaniową albo ogólnie pod zabudowę?
- Na jakiej podstawie należy oceniać zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane (liczba mieszkańców, napływ ludności itp.)?
- ZAP dotyczy powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku. Jak to ma się do powierzchni strefy zagrodowej lub mieszkalnej jednorodzinnej?
- Czy ZAP jest wskaźnikiem na całą gminę, czy tylko dla terenów mieszkaniowych? Czy w planie ogólnym będzie tylko jeden?

6. Rejestr Urbanistyczny

- W jakiej formie i jak ma wyglądać rejestr decyzji, który od przyszłego roku ma obowiązywać?
- Czy gminy będą mogły samodzielnie wprowadzać decyzje o warunkach zabudowy do Rejestru Urbanistycznego?
- Jakie dane i informacje będą obowiązkowo zamieszczane w Rejestrze Urbanistycznym?
- W jakiej formie należy prowadzić i udostępniać rejestr decyzji WZ – elektronicznej czy papierowej?
- Czy w Rejestrze Urbanistycznym należy publikować całą treść decyzji o warunkach zabudowy, czy wystarczy zamieszczenie numeru decyzji, numeru działki i rodzaju przedsięwzięcia?
- Jakie dokumenty umieszczamy w rejestrze urbanistycznym?
- Czy trzeba będzie przekazać rejestr wydanych WZ?

7. Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

- Czy musi być powołana komisja urbanistyczna?
- Czy o wnioski należy wystąpić do komisji urbanistycznej?
- Kto może wchodzić w skład gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej? Czy w komisji może być pracownik gminy?
- Kiedy powinna zostać powołana gminna komisja urbanistyczna? Czy po wyłonieniu wykonawcy? Czy bezpośrednio po podjęciu uchwały intencyjnej?

8. Dokumentacja planistyczna i techniczna

- Co w przypadku problemów z uzyskaniem od CPK planów w formacie cyfrowym (wektorowej)?
- Co z prognozą skutków finansowych?
- Czy do planu ogólnego trzeba pobrać mapę najpóźniej w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu?
- Czy starostwo może wymagać od nas opłaty za mapy?
- Jesteśmy na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. W związku z obowiązkiem utworzenia pliku GML do 30 dni od podjęcia uchwały. Co poza numerem zbioru danych przestrzennych otrzymanym z GUGiK jest nam potrzebne do sporządzenia pliku GML?
- Kto powinien podpisać zgłoszenie do ewidencji zbioru danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej (nadanie identyfikatora POG)?
- Czy format uzasadnienia tekstu planu ogólnego jest określony przez rozporządzenie? Czy będzie

zbliżony do tekstu studium?
- Jeżeli plan nie będzie posiadał wersji tekstowej, ani graficznej, to w jakiej formie społeczności należy przedstawić jego projekt do składania ewentualnych uwag?

9. Strategia rozwoju jako podstawa planu ogólnego

- Co w sytuacji, gdy gmina nie ma jeszcze strategii?
- Jeżeli gmina ma strategię rozwoju gminy na lata 2019-2023, to aby uchwalić plan ogólny do końca 2025 r. 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?
- Jeżeli mamy strategię rozwoju gminy 2022-2030, to czy można sporządzić plan ogólny z uwzględnieniem strategii rozwoju gminy?
- Jakie mogą być przykłady szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, które można zawrzeć w zapisach strategii rozwoju?
- Gmina nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Czy powinna zlecić opracowanie takiej strategii razem z planem ogólnym?

10. Procedura i terminy związane z przystąpieniem do sporządzania planu ogólnego

- Co w przypadku, gdy gmina nie zakończy opracowywania planu do 31 grudnia 2025 r.?
- Czy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego i naborze wniosku należy wywiesić tuż po podjęciu uchwały?
- Czy decyzje WZ wydajemy do 31.12.2025 r.? Czy wniosek o wydanie WZ złożony w dniu 31.12.2025 r. będzie trzeba rozpatrzeć?
- Czy wydane w tej chwili WZ niezakończone pozwoleniem na budowę będą po 1 stycznia 2026 r. w stanie uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie decyzji sprzed planu ogólnego?
- Jeżeli nie zdążymy uchwalić MPZP do końca 2025 r., to czy musimy czekać na uchwalenie POG i dokończyć procedowanie MPZP na podstawie planu ogólnego?
- Czy w trakcie przystąpienia do planu ogólnego gmina może w tym czasie przystąpić do zmiany MPZP i studium na określoną działkę?
- Czy kopię uchwały intencyjnej przekazujemy do urzędu wojewódzkiego do wydziału infrastruktury w terminie 7 dni od podjęcia uchwały przez radę gminy?
- Czy jest wyznaczony termin na zawiadomienie instytucji od momentu podjęcia uchwały intencyjnej przez radę gminy?
- Jaki jest czas na publikację wniosków złożonych do planu ogólnego?
- Czy do 1 stycznia2026 r. w BIP należy umieścić projekt planu bez wykazu wniosków?
- Czy obowiązuje jakiś termin na zawiadomienie instytucji uzgadniających i opiniujących o podjęciu uchwały intencyjnej i terminie przyjmowania wniosków?

Prowadzący:

Karol Wrosz – kierownik referatu planowania przestrzennego w gminie Wejherowo.

Przez lata zajmowałem się **tworzeniem planów miejscowych oraz analiz urbanistycznych**. Dziś kieruję pracami referatu, który w swoim zakresie ma między innymi: **wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, wydawanie postanowień dotyczących wstępnych projektów podziału nieruchomości, czy opracowywanie planów miejscowych.**

Jesteśmy **pierwszą gminą** w województwie pomorskim, która uchwaliła zintegrowany plan inwestycyjny **(ZPI).**

Jestem c**złonkiem komisji urbanistyczno-architektonicznej miasta** Puck, **członkiem metropolitalnej komisji urbanistyczno-architektonicznej obszaru metropolitalnego** Gdańsk-Gdynia-Sopot oraz **przewodniczącym komisji urbanistyczno-architektonicznej gminy** Wejherowo.

Ukończyłem Uniwersytet Gdańsk na kierunku gospodarka przestrzenna na poziomie magistra, w związku z czym posiadam uprawnienia urbanistyczne.

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