

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego gminy i miasta Mogilno.

Protokół sporządzony w dniu 11 maja 2026 r. przez pracownika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Mogilnie – Mikołaja Helta

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu 11 maja 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego gminy i miasta Mogilno.

Spotkanie odbyło się w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Mogilnie (sala konferencyjna) ul. Rynek 8, 88-300 Mogilno i rozpoczęło o godz. 17.00.

Spotkanie poprzedziła prezentacja projektu planu ogólnego.

Projekt planu przedstawiła mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska – urbanista.

Autorka w prezentacji nakreśliła problematykę planu ogólnego jako nowego aktu planowania przestrzennego, omówiła procedurę jego sporządzania, system zapisu planu jako danych przestrzennych, wyjaśniła pojęcia takie jak strefy planistyczne, zapotrzebowanie na nową zabudowę, chłonność terenów i obszar uzupełnienia zabudowy wraz z mechanizmem ich wyznaczania.

Ogólnie omówiono również wnioski złożone przez mieszkańców na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu. W terminie złożono ich 112 szt., po terminie 49 szt. Poinformowano uczestników, że wnioski do planu nie zawsze mogły być rozstrzygnięte pozytywnie. Wynika to z obowiązujących przepisów prawa, które nakładają na gminę określone ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzeni. Spośród złożonych wniosków 66 uwzględniono, 9 uwzględniono częściowo, a 37 nie uwzględniono. Wskazano, że najczęstszą przyczyną nieuwzględnienia wniosków był fakt, że działki objęte wnioskiem stanowią grunty orne podlegające ochronie (RII, RIIa i RIIb) oraz położone w zwartych kompleksach gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Przywołano stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które wskazuje konieczność ograniczenia zabudowy i jej rozpraszania na terenach wiejskich w celu ochrony gruntów rolnych. Podkreślono, że prezentowana wersja projektu planu jest wersją, która została już uzgodniona i zaopiniowana przez właściwe organy, a kolejność procedury planistycznej wynika z ustawy.

Na zakończenie prezentacji autorka przypomniała w jakim terminie można składać uwagi dla planu – omówiła formy prowadzonych konsultacji wraz z prezentacją możliwości składania uwag oraz udziału w geoankiecie za pomocą strony internetowej voxly.pl/mogilno.

Po prezentacji zaproszono zebranych do zadawania pytań, na które odpowiedzi udzieliła autorka projektu oraz Burmistrz Mogilna.

PYTANIE	ODPOWIEDŹ
Gdzie można znaleźć voxly.pl?	Platformę Voxly można znaleźć bezpośrednio w przeglądarce internetowej pod adresem voxly.pl . Odnośnik do Voxly znajduje się również na oficjalnej stronie Gminy Mogilno oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP Mogilno).

Czy jest możliwość zmiany strefy w planie ogólnym?	Można zmienić strefę po uchwaleniu planu ogólnego. Nie jest to jednak czynność dokonywana z urzędu. Po uchwaleniu planu ogólnego zmiana strefy jest możliwa wyłącznie w trybie zmiany planu ogólnego. Ustawodawca przewidział możliwość zmiany planu ogólnego również w części. Zmianę planu ogólnego sporządza się na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Właściciel działki może wnioskować o zmianę planu. Rada Miejska decyduje w sprawie podjęcia takiej uchwały.
Czy jest możliwość zmiany planu ogólnego na niekorzyść właściciela działki?	Uchwalenie planu ogólnego nie zamyka procesu planistycznego w sposób definitywny. Ustawodawca przyznał Radzie Miejskiej kompetencję do jego zmiany w każdym czasie – zarówno w całości, jak i w części. Oznacza to, że nawet niedawno przyjęty plan – zarówno ogólny jak i miejscowy, może zostać poddany nowelizacji, jeśli tylko pojawią się ku temu odpowiednie przesłanki faktyczne. Co ważne inicjowanie zmian nie wymaga zgody właściciela ani nawet jego uprzedniego powiadomienia na etapie inicjowania procedury planistycznej. Jak już mówiłam o zmianę może wnioskować także właściciel. Zawsze jednak decyduje uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu lub jego zmiany.
Czy po uchwaleniu planu ogólnego będzie można uzyskać warunki zabudowy na gruntach rolnych stanowiących RIII?	Po uchwaleniu planu ogólnego gminy będzie można uzyskać warunki zabudowy (decyzję WZ) tylko jeśli grunty będą położone w obszarze uzupełnienia zabudowy. Dotyczy to również gruntów rolnych RIII. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych dopuszcza wyjątek - dla gruntów rolnych I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla pozostałych terenów położonych poza obszarem uzupełnienia zabudowy, niezależnie od klasy gruntów, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe.
Czy ustawa przewiduje, że decyzje o ustaleniu warunków zabudowy będą szybciej wydawane?	W obecnym stanie prawnym brak jest podstaw do stwierdzenia, aby przepisy przewidywały wprost mechanizm przyspieszający wydawanie decyzji o

	warunkach zabudowy. Należy wskazać, że do końca bieżącego roku kalendarzowego terminy wynikające z ustawy pozostają zawieszone. Zawieszenie to wynika z obiektywnych trudności, z jakimi borykają się gminy – w szczególności w zakresie zapewnienia odpowiednich warunków kadrowych i organizacyjnych do prowadzenia jednoczesnych prac planistycznych oraz administracyjnych. Jest to problem o charakterze powszechnym, dotyczący znaczną liczbę jednostek samorządu terytorialnego. Dochodzą do tego utrudnienia związane z pozyskaniem wykonawców opracowań planistycznych. Wiele gmin znajduje się obecnie w fazie intensywnych prac nad planami miejscowymi, a jednocześnie – przed uchwaleniem planu ogólnego – podejmuje próby finalizowania kolejnych postępowań planistycznych. Należy zakładać, że wraz z uchwaleniem planu ogólnego wszystkie postępowania administracyjne rozpoczęte przed jego uchwaleniem zostaną zakończone, a tych rozpoczynanych po uchwaleniu będzie mniej, ponieważ dotyczyć będą mogły tylko niewielkiej części gminy tj. obszarów uzupełnienia zabudowy.
Do kiedy można składać wnioski o ustalenie warunków zabudowy?	Wbrew powszechnym obawom, nie ma jednej odgórnej daty, po której całkowicie i na zawsze zostanie zablokowana możliwość składania wniosków o warunki zabudowy. Po pierwsze o ustalenie warunków zabudowy można się ubiegać wyłącznie dla terenu, dla którego nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Złożenie wniosku o WZ przed uchwaleniem planu ogólnego spowoduje, że wniosek zostanie rozpatrzony na dotychczasowych zasadach (tj. spełnienie art. 61 ust. 1 -6). Natomiast wejście w życie planu ogólnego sprawi, że nowe warunki zabudowy będą mogły być wydane tylko na terenach ściśle wyznaczonych w planie ogólnym (tzw. obszary uzupełnienia zabudowy), muszą być zgodne z planem ogólnym w zakresie funkcji i wskaźników zagospodarowania terenu określonych dla danej strefy funkcjonalnej i nadal obowiązuje spełnienie warunków art. 61. ust. 1 pkt. 1-6. Jeśli działka znajdzie się poza tym obszarem, uzyskanie „wuzetki” będzie niemożliwe.

Czy reforma ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zasadna ?	Reforma była absolutnie zasadna i wręcz konieczna. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) miały być wyjątkiem od reguły (gdy nie ma planu miejscowego). Stały się jednak masowym narzędziem do budowania tam, gdzie infrastruktura (np. drogi, sieci wodociągowe i kanalizacyjne) zupełnie nie była na to gotowa. Samorządy w wielu przypadkach zrezygnowały z uchwalania miejscowych planów zastępując planowanie przestrzenne ustalaniem warunków zabudowy w postaci decyzji administracyjnej. Chaotyczne podziały geodezyjne gruntów rolnych a następnie ich zabudowa, bez zapewnienia odpowiednich rezerw dla terenów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej spowodowały, że pewne zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni w wielu gminach już są nieodwracalne. Budowa dróg i uzbrojenie w media terenów zabudowy zlokalizowanej poza terenami zainwestowanymi, z dala od istniejącej infrastruktury, często jest wysoce nieekonomiczne. Dlatego plany ogólne mają jasno wyznaczyć strefy, gdzie wolno budować, a gdzie mają pozostać strefy wolne od zabudowy. Reforma ma również na celu cyfryzację dokumentów planistycznych, o czym mówiłam na początku prezentacji. Każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł – rozporządzenia, zapis danych przestrzennych. Możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Inwestorzy zyskują łatwiejszy dostęp do informacji online, a czytelność i sposób zapisów jednakowy - bez względu na położenie geograficzne działki. Reforma wprowadziła także standaryzację konsultacji społecznych. Mieszkańcy mają mieć realny wpływ na to, jak będzie wyglądała ich okolica.
Jaka jest data aktualności danych ewidencyjnych na podkładzie mapowym?	Materiały planistyczne oraz podkład mapowy wykorzystywany do prac nad projektem planu ogólnego gminy Mogilno bazują na danych EGiB, GESUT i BDOT500 pozyskanych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (PZGiK), prowadzonego przez Starostę Mogileńskiego. Data aktualności (tzw. "zamrożenia danych") podkładu mapowego na dzień wygenerowania

	mapy zasadniczej do celów planistycznych to 01.10.2024 r.
Czy jest możliwość omówienia kilku wniosków w punkcie konsultacyjnym?	Tak, istnieje możliwość omówienia kilku wniosków jednocześnie w punkcie konsultacyjnym.
Czy Burmistrz jest skłonny do sukcesywnego uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego?	Burmistrz Mogilna dostrzega konieczność sukcesywnego pokrywania obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jest to działanie kluczowe dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz stworzenia stabilnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i budownictwa mieszkaniowego. Należy jednak podkreślić, że tempo prac nad nowymi planami miejscowymi musi być ściśle skorelowane z możliwościami finansowymi budżetu gminy. Ponadto, w obecnym stanie prawnym, priorytetem absolutnym jest terminowe opracowanie i uchwalenie Planu Ogólnego. Dopiero ten dokument określi ramy i kierunki dla przyszłych planów miejscowych. Po jego wejściu w życie, sukcesywne przystępowanie do sporządzania nowych MPZP będzie realizowane w sposób systematyczny, według hierarchii potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców oraz analiz ekonomicznych.

Ponieważ nie było więcej pytań omówiono jeszcze kwestie związane z decyzjami o warunkach zabudowy w kontekście wejścia w życie planu ogólnego i jego ustaleń.

Urbanistka raz jeszcze przypomniała o możliwości indywidualnej rozmowy podczas punktu konsultacyjnego w dniu 13 maja 2026 r. w godz. od 16:00 do 18:00, gwarantując obsługę wszystkich zainteresowanych, niezależnie od ich liczby.

Spotkanie zakończył Burmistrz Mogilna, który podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i za zainteresowanie.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Konsultacje społeczne prowadzone były z zapewnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych, w trybie stacjonarnym bez użycia pomocy środków porozumiewania się na odległość.

Mogilno 11 maja 2026 r.

Podinspektor

Mikołaj Helt

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

Karol Nawrot

(podpis Burmistrza)