

## **Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczący projektu planu ogólnego Gminy Cybinka**

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych sporządzono w oparciu o art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538), przed przedstawieniem radzie miejskiej projektu aktu planowania przestrzennego.

**Konsultacje społeczne** dotyczące projektu planu ogólnego Gminy Cybinka **prowadzone były w terminie od dnia 12 marca 2026r. do dnia 14 kwietnia 2026r.** w następujących formach:

- zbierania uwag do projektu planu w terminie od dnia 12 marca 2026r. do dnia 14 kwietnia 2026r.;
- spotkania otwartego w formie spotkania bezpośredniego, które odbyło się w dniu 26 marca 2026r. w godzinach 16:00-17:00, w sali kinowej Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Cybince, ul. Słubicka 28;
- dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 19 marca 2026r. w godzinach 16:00 – 16:30, w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Cybince, ul. Szkolna 5;
- dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 26 marca 2026r. w godzinach 17:00 – 17:30, w sali kinowej Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Cybince, ul. Słubicka 28.

Zgodnie z art. 8h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych Burmistrz Cybinki przekazał do wiadomości publicznej poprzez:

- publikację stosownego ogłoszenia w prasie (dnia 11 marca 2026r. w Gazecie Wyborczej);
- publikację ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Cybince oraz na tablicach ogłoszeń we wszystkich miejscowościach gminy (od dnia 11 marca 2026r.);
- publikację ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Cybinka (od dnia 11 marca 2026r.).

### **Konsultacje społeczne przebiegały następująco:**

1. We wskazanym terminie wpłynęło 27 pism od mieszkańców gminy, w formie uwag i wniosków. Przedstawiono je w wykazie zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (zał. nr 1 do raportu). Należy doprecyzować, iż wniosek o numerze kancelaryjnym RPW/3629/2026 (data wpływu 10.04.2026r.), poparty przez grupę mieszkańców gminy, dotyczący działek położonych przy ul. Grunwaldzkiej w Cybince, został w całości uwzględniony poprzez zmianę przeznaczenia w projekcie POG ze strefy funkcjonalnej SJ (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) na strefę SN – zieleni i rekreacji. Faktycznie, wnioskowane działki stanowią barierę ochronną, oddzielającą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Matejki, od zakładu stolarskiego i oczyszczalni ścieków. Wnioskowany obszar, stanowiący skarpe oraz tereny zadrzewione i zakrzewione, zlokalizowany w sąsiedztwie terenów o znacznej uciążliwości, stanowi naturalny bufor ochronny. Jednocześnie planowana funkcja SN stanowić będzie uzupełnienie systemu zieleni na terenie miasta Cybinka.
2. W trakcie pierwszego dyżuru projektanta przybyło 4 Interesariuszy (zgodnie z listą obecności, stanowiącą załącznik do protokołu). Poruszono następujące zagadnienia:
  - Główna Projektant omówiła znaczenie planu ogólnego (POG) w systemie planowania przestrzennego, a także strefy planistyczne, zawarte w POG, profile podstawowe i dodatkowe przyporządkowane tym strefom, a także konieczność uwzględnienia bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę i sposób jego wyznaczenia;
  - omówione zostały główne założenia projektowe przy tworzeniu projektu POG, w tym wpływ uwag wskazanych przez organy opiniujące i uzgadniające na ostateczną formę projektu;
  - omówiono kwestię określania wskaźników urbanistycznych w POG wskazując, że nie wszystkie strefy planistyczne muszą mieć je wyznaczone. Określą je dopiero ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp);

- wyjaśniony został sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) przez aplikację ministerialną oraz jakie budynki są brane pod uwagę przy wyznaczaniu OUZ;
  - przedstawiono aktualny stan prawny dotyczący decyzji o warunkach zabudowy (wzizt) w kontekście uchwalenia POG bądź nie uchwalenia w ustawowym terminie do dnia 30 czerwca 2026r.;
  - podniesiono także kwestię ochrony gruntów chronionych klasy III w kontekście objęcia ich OUZ;
  - Projektanci podkreślili, że zainwestowanie w strefach planistycznych, nieobjętych OUZ, będzie możliwe tylko na podstawie mpzp. Pan Burmistrz dodał, że ich ilość, zakres i kolejność sporządzania będą zależały od możliwości finansowych Gminy;
  - przeprowadzono indywidualne konsultacje Interesariuszy z projektantami, przy stanowisku komputerowym umożliwiającym prezentację projektu planu ogólnego w formie danych przestrzennych.
3. W trakcie drugiego dyżuru projektanta przybyło 13 Interesariuszy (zgodnie z listą obecności, stanowiącą załącznik do protokołu). Poruszono następujące zagadnienia:
- bezpośrednio i indywidualnie zaprezentowanie Interesariuszom założeń projektowych przyjętych w planie ogólnym, dotyczących ich nieruchomości, oraz udzielanie dodatkowych wyjaśnień w tym zakresie;
  - w trakcie spotkania Interesariusze zgłaszali bezpośrednio zapytania i uwagi dotyczące projektu do projektantów planu ogólnego.
4. W spotkaniu otwartym w formie spotkania bezpośredniego wzięło udział 13 Interesariuszy, zgodnie z listą obecności, stanowiącą załącznik do protokołu. Poruszono następujące zagadnienia:
- Główna Projektant omówiła podstawę prawną sporządzania POG, konieczność dostosowania przepisów w zakresie planowania przestrzennego do przepisów unijnych. Podkreśliła, że POG jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) oraz do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt) w OUZ. Jednocześnie wyjaśniła, że OUZ nie jest strefą planistyczną;
  - podkreślone zostało, że POG jest dokumentem o dużym stopniu ogólności. W strefach planistycznych obowiązuje mocno rozszerzony katalog funkcji, czyli funkcje podstawowe i funkcje uzupełniające, możliwe do wyboru z profilu dodatkowego, które pokrótce omówiono. Interesariusze wykazywali szczególne zainteresowanie katalogiem funkcji przypisanych strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ;
  - wyjaśniono, że POG określa wskaźniki urbanistyczne, w tym powierzchnię biologicznie czynną, ale nie wszystkie strefy planistyczne muszą mieć je wyznaczone. W takich przypadkach wskaźniki określone zostaną dopiero w ustaleniach mpzp. Podkreślono, że wskaźniki urbanistyczne w POG ustalone są do strefy planistycznej, a nie do działki, jak w mpzp;
  - omówiony został sposób wyznaczania OUZ, ściśle określony w rozporządzeniu. Podkreślono, że przy jego wyznaczaniu nie ma dowolności;
  - Główna Projektant omówiła zagadnienia dotyczące bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę. Bilans wyznacza się według wzorów z rozporządzenia. Dopuszczone jest jego zwiększenie o maksymalny poziom ściśle określony w przepisach;
  - podkreślone zostało, że przy sporządzaniu projektu POG wykorzystano wszystkie możliwości zwiększenia stref planistycznych SJ oraz OUZ, które zostały wyznaczone w maksymalny dopuszczony przepisami sposób. Zaznaczono również, że w POG, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, OUZ może, ale nie musi być wyznaczony. To zależy czy wójt / burmistrz/ prezydent miasta planuje wydawanie na terenie swojej gminy decyzji wzizt. W przypadku gminy Cybinka Pan Burmistrz podjął decyzję, że OUZ zostaną wyznaczone, a tym samym będzie możliwość wydawania na nich decyzji wzizt;

- Projektanci omówili sposób wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę, który przedstawiony jest w uzasadnieniu do POG wraz z wyznaczoną ilością nowych mieszkań. Omówiono aktualny stan prawny dotyczący decyzji wziszt. Takie decyzje będą mogły być zrealizowane;
- wyjaśniono, że nie wszystkie złożone w ustawowym terminie wnioski do POG zostały rozpatrzone pozytywnie. Przy ich rozpatrywaniu brano pod uwagę szereg uwarunkowań, w tym: wnioski i wymogi złożone przez organy, ograniczenia prawne, położenie w znacznym oddaleniu od terenów zabudowanych poszczególnych miejscowości, które sprzyja niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy poza zwarte układy urbanistyczne;
- Główna Projektant podkreśliła, że obszar gminy Cybinka jest trudny do inwestowania ze względu na uwarunkowania, w szczególności na położenie w zasięgu: złóż węgla brunatnego, obszarów chronionych na mocy przepisów o ochronie przyrody, gleb chronionych klas I-III, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym. Wyklucza to zainwestowanie lub znacznie je ogranicza. Pierwotna wersja projektu POG była obszerniejsza, jeśli chodzi o powierzchnię obszarów przewidzianych do zabudowy i zainwestowania. Po etapie opiniowania i uzgodnień projekt został „okrojony” i skorygowany ze względu na brak zgody niektórych organów opiniujących i uzgadniających;
- po uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i stanowiska organów opiniujących i uzgadniających, zostały wyodrębnione tereny przewidziane do zainwestowania, nie tylko mieszkaniowego, ale również służącego prowadzeniu działalności gospodarczej. Główna Projektant wskazała, że na obszarze gminy Cybinka przewidziane są dwie strefy przemysłowe, umożliwiające prowadzenie intensywnej działalności gospodarczej. Są to obszary w rejonie miejscowości Urad – Maczków oraz duży obszar w rejonie miasta Cybinka. Podkreślone zostało, że tereny działalności gospodarczej mają realny znaczący i korzystny wpływ na finanse Gminy oraz na poziom zatrudnienia jej mieszkańców;
- w uzasadnieniu do POG wyjaśniono wszystkie aspekty, uwarunkowania, wyliczenia i rozwiązania projektowe, przyjęte w projekcie;
- omówiono obszerniej metodykę wyznaczania poszczególnych stref. Podkreślono, że mocnym uwarunkowaniem i ograniczeniem rozwoju na terenie gminy Cybinka są obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Tereny bez planowanego zainwestowania wyznaczono w strefach otwartych SO, jednak można tam realizować infrastrukturę techniczną i komunikację. W każdej strefie planistycznej przepisy dopuszczają funkcję ogrodów działkowych, zachowano istniejące ogrody działkowe w Cybince. W projekcie POG – tam gdzie to możliwe – nie wprowadzono strefy otwartej SO, czyli terenu rolnictwa z zakazem zabudowy. Starano się wprowadzać strefę SR – strefę produkcji rolniczej, tj. strefę, w której możliwa jest realizacja obiektów służących produkcji rolnej. Ma to na celu dalszy rozwój gospodarstw rolnych bez ograniczeń związanych z ewentualnym zakazem zabudowy. Zakaz zabudowy ustalono jedynie w strefach SR położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, złożach węgla brunatnego. Podkreślono, że projekt POG został sporządzony najszerzej, jak jest to możliwe w świetle obowiązujących przepisów;
- Pan Burmistrz wyjaśnił, że POG musi zostać uchwalony i uprawomocniony do dnia 30 czerwca 2026r. Jeśli do tego czasu POG nie zostanie przyjęty, nie będzie można wydawać decyzji wziszt i sporządzać mpzp. Podkreślił, że nie można było uwzględnić wszystkich złożonych wniosków ze względu na uwarunkowania. Jednocześnie wskazał, że jest możliwość uzyskania dofinansowania do sporządzanego POG z KPO. Podkreślił również, że do czasu przyjęcia POG, można jeszcze wystąpić o decyzję wziszt, liczy się termin złożenia kompletnego wniosku o wydanie decyzji wziszt. Pan Burmistrz zaakcentował, że przy sporządzaniu projektu POG nie było dowolności. Wszystkie dane, niezbędne do przeprowadzenia wymaganych analiz i wyliczeń, zostały pozyskane z aktualnych baz danych Starostwa Powiatowego w Słubicach oraz z Głównego Urzędu Statystycznego.

Założeniem Gminy jest maksymalny stopień pokrycia planami miejscowymi. Pan Burmistrz podkreślił, że ich ilość, zakres i kolejność sporządzania będą zależały od możliwości finansowych Gminy;

- Główna Projektant wyjaśniła, że strefa planistyczna wyznaczona w POG nie przesądza o ostatecznej funkcji danego terenu, wyznacza jedynie katalog funkcji możliwych do wyboru. Dokładne przeznaczenie terenu nastąpi dopiero na etapie późniejszym, tj. przy sporządzaniu mpzp. Zgodnie z obowiązującym prawem teren można wykorzystywać w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem. Podkreślone zostało kluczowe znaczenie mpzp w systemie planowania przestrzennego. Jest to podstawowe narzędzie, które pozwala przyszłym inwestorom na duże możliwości realizacji zamierzeń;
- podkreślone zostało, że POG jest nowym aktem planowania przestrzennego i nie wiadomo jakie będą skutki jego obowiązywania. Nie zwalnia to organu sporządzającego POG (Burmistrza Cybinki) oraz Projektantów od konieczności poruszania się w obowiązującym stanie prawnym, zarówno w zakresie przeprowadzania procedury planistycznej, jak i zakresu POG i formułowania jego ustaleń;
- w późniejszym czasie będzie można zmieniać POG, nawet w niewielkiej części, ale wtedy trzeba już będzie zorganizować środki finansowe na ten cel we własnym zakresie. Tylko pierwsza edycja POG jest dofinansowana ze środków zewnętrznych;
- jeszcze raz zostało wspomniane, że dla wniosków o wydanie decyzji w zisz, złożonych po dniu 16 października 2025r., będą wydawane decyzje terminowe, ważne przez 5 lat od dnia uprawomocnienia;
- Interesariusze wyrazili obawy związane z możliwym negatywnym oddziaływaniem od ww. stref przemysłowych. Wyjaśniono, że szczegółowe zagospodarowanie, w tym rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej, zostanie określone na etapie sporządzania mpzp. Dodatkowo, w mpzp, można zawrzeć zapisy dotyczące działań i rozwiązań minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływania, np. o zastosowaniu zieleni o charakterze izolacyjnym. Pan Burmistrz dodał, że o tym czy dana inwestycja będzie mogła zostać ostatecznie zrealizowana decyduje decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach;
- wyjaśniono również zagadnienia związane z odnawialnymi źródłami energii (OZE) i gdzie w POG przewidziano ich lokalizację. W projekcie POG ustalono bufor 250m od zabudowy poszczególnych miejscowości, w którym nie można lokalizować elektrowni fotowoltaicznych. Natomiast elektrownie wiatrowe przewidziano tylko na tym obszarze, na który została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzania mpzp pod lokalizację wiatraków;
- Interesariusze zapytali czy POG stanowi ograniczenie ze względu na wyznaczoną w nim liczbę działek. Jeszcze raz Projektanci podkreślili, że wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę zostało ograniczone przez ściśle określone wzory z rozporządzenia, które nie pozwalają na dowolność.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do niniejszego raportu dołączono załączniki:

1. wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem – zał. nr 1.
2. protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych, tj.:
  - a) protokół z pierwszego dyżuru projektanta, sporządzony w dniu 19 marca 2026r. – zał. nr 2;
  - b) protokół z drugiego dyżuru projektanta, sporządzony w dniu 26 marca 2026r – zał. nr 3;
  - c) protokół ze spotkania otwartego bezpośredniego, sporządzony w dniu 26 marca 2026r. – zał. nr 4.

Cybinka, dnia 11.05.2026r.

Burmistrz  
Marek Kołodziejczyk  
/podpis na oryginale/