

**Projekt**

z dnia 27 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ**  
*Marek Kołodziejczyk*

**UCHWAŁA NR XXX/\_\_\_\_/2026  
RADY MIEJSKIEJ W CYBINCE**

z dnia 3 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Cybinka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252, 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Cybince Nr LXXI/360/2024 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Cybinka, uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się plan ogólny Gminy Cybinka, zwany dalej planem ogólnym.
- § 2. Integralną częścią uchwały jest plan ogólny w postaci danych przestrzennych, stanowiący załącznik do uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cybinki.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



## Uzasadnienie

Prace nad sporządzeniem projektu planu ogólnego Gminy Cybinka - zwanego dalej POG, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Cybince Nr LXXI/360/2024 z dnia 24 kwietnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Cybinka, działając w oparciu o art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538), zwanej dalej ustawą o pizp.

Planem ogólnym objęty jest obszar Gminy Cybinka w granicach administracyjnych.

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, które – w myśl art. 13a ust. 1 ustawy o pizp - są wyłączone z opracowania planu ogólnego.

Konieczność sporządzenia planu ogólnego gminy wynika ze zmian w ustawie o pizp, która weszła w życie dnia 24 września 2023r.

Po dniu 1 lipca 2026r. straci moc obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cybinka, zwane dalej Studium. W miejsce tego dokumentu znowelizowana ustawa o pizp wprowadza nowy akt planowania przestrzennego, jakim jest POG, będący aktem prawa miejscowego.

POG jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych, a położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy, zwanych dalej OUZ.

Podstawowym zadaniem POG jest wskazanie na terenie gminy obszarów uzupełnienia zabudowy, stref planistycznych wraz z ustalonymi dla tych stref funkcjami oraz wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, zadaniem POG jest skorelowanie zapotrzebowania na nową zabudowę z danymi statystycznymi w zakresie liczby mieszkańców obecnie i w perspektywie.

Celem sporządzenia POG jest ustalenie zasad długoterminowej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania jej rozwoju przestrzennego, w szczególności ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego, politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowią wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego. POG nie będzie określał docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy na wyznaczonych OUZ.

Plan ogólny Gminy Cybinka sporządzony został wraz z uzasadnieniem (część tekstowa i graficzna), zawierającym m.in. analizę chłonności terenów, powody wyznaczenia poszczególnych stref i obszarów oraz odniesienia do uwarunkowań przestrzennych gminy (zgodnie z art. 13h ustawy o pizp).

Uzasadnienie do POG nie podlega procedurze opiniowania i uzgodnienia, jest opracowaniem o charakterze informacyjnym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r. poz. 2758 z późn. zm.) w planie ogólnym Gminy Cybinka wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona symbolem SW;

- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem SJ;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona symbolem SZ;
- 4) strefa usługowa oznaczona symbolem SU;
- 5) strefa gospodarcza oznaczona symbolem SP;
- 6) strefa produkcji rolniczej oznaczona symbolem SR;
- 7) strefa infrastrukturalna oznaczona symbolem SI;
- 8) strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem SN;
- 9) strefa cmentarzy oznaczona symbolem SC;
- 10) strefa górnictwa oznaczona symbolem SG;
- 11) strefa otwarta oznaczona symbolem SO;
- 12) strefa komunikacyjna oznaczona symbolem SK.

W strefach planistycznych, obok profilu podstawowego, tam gdzie było to uzasadnione, dodano funkcje z katalogu profilu dodatkowego.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono wartości wskaźników urbanistycznych, zgodnie z ww. Rozporządzeniem i obowiązującymi planami miejscowymi.

W planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024r. poz. 729).

Inwestycje na obszarach uzupełnienia zabudowy, po uchwaleniu planu ogólnego, będzie można realizować po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a na pozostałych terenach jedynie w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W POG zrezygnowano z określenia gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Podyktowane jest to faktem, że nowa zabudowa będzie się rozwijać w strukturach istniejącej zabudowy i na obszarach do niej bezpośrednio przyległych oraz zabudowy planowanej w oparciu o plany miejscowe.

Po analizie danych statystycznych, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej i uwzględnionych wniosków do planu ogólnego, zweryfikowano zapotrzebowanie na poszczególne funkcje.

Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z art. 13i ust. 3 ustawy o pizp:

- po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Cybinka, ukazało się ogłoszenie Burmistrza Cybinki o podjęciu ww. uchwały oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla POG. W ogłoszeniu zawarto informację o sposobach, miejscu składania wniosków oraz terminie ich składania (21 dni od daty ukazania się ogłoszenia). Informacja o powyższych działaniach została przekazana do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Cybinka (BIP);
- zawiadomiono o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu POG, określając 21-dniowy termin składania wniosków. Wystąpiono również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu POG do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ślubicach;
- sporządzono wykaz wniosków (zgodnie z art. 8k ust. 1 ustawy o pizp), które wpłynęły w terminie w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz wniosków zgłoszonych przez ww. organy i instytucje, wraz propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem. Przeanalizowano i zamieszczono w wykazie wniosków również wnioski złożone po ustawowym terminie ich składania;
- przed przekazaniem projektu POG do opiniowania i uzgadniania udostępniono projekt wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko na stronie BIP Gminy Cybinka;
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia do organów i instytucji, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit.a i lit. b ustawy o pizp, określając 18-dniowy termin na wydanie opinii lub dokonanie uzgodnienia. Projekt POG uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia. Część

organów i instytucji właściwych do opiniowania wyraziła swoje stanowisko poprzez milczącą zgodę, część wskazała w swoich opiniach uwagi, które w przeważającym stopniu zostały uwzględnione w projekcie POG. W trakcie procedury uzgadniania i opiniowania projekt POG był weryfikowany na bieżąco. Tym samym organy, z którymi uzgadniano projekt ponownie, miały dostęp do ostatecznej, aktualnej wersji projektu POG;

- przed rozpoczęciem konsultacji społecznych udostępniono projekt POG wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i - zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 7 ustawy o pizp - wykazem wniosków, na stronie BIP Gminy Cybinka;
- następnie ukazało się ogłoszenie Burmistrza Cybinki o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego. Informacja o powyższych działaniach została przekazana do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w BIP Gminy Cybinka.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o pizp, przed przedstawieniem Radzie Miejskiej projektu POG, opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu POG prowadzone były w terminie od dnia 12 marca 2026r. do dnia 14 kwietnia 2026r.

We wskazanym terminie wpłynęło 27 pism od mieszkańców gminy, w formie uwag oraz wniosków. Przedstawiono je w wykazie zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (zał. nr 1 do raportu). Przeanalizowano również wszystkie pisma złożone po ustawowym terminie ich składania.

W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano dwa dyżury projektanta POG oraz jedno spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego. Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu POG przedstawiono w Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu POG Gminy Cybinka.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 11 ustawy o pizp, udostępniono projekt POG wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, na stronie BIP Gminy Cybinka;

- po zakończeniu etapu konsultacji społecznych, do projektu POG wprowadzono niezbędne zmiany wynikające z uwzględnienia części uwag. Analiza ww. zmian wykazała brak potrzeby występowania o ponowne uzgodnienia projektu POG - art. 13i ust. 3 pkt 10 ustawy o pizp. Udostępniono projekt POG wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych na stronie BIP Gminy Cybinka.

W trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej zachowano wymagane ustawowo terminy. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem projektu POG poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zamieszczanie projektu planu w BIP na ustawowo wymaganych etapach procedury planistycznej.

Wobec powyższego, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiącym, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz art. 13i ust. 3 pkt 12 ustawy o pizp, kieruje się sporządzony projekt planu ogólnego wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.

Z up. BURMISTRZA  
*Damian Sylwestrzak*  
DAMIAN SYLWESTRZAK  
KIEROWNIK REFERATU

