Gmina Nowa Sól
ul. Moniuszki 3A, 67-100 Nowa Sól
woj. lubuskie
tel. 68 387 20 16, fax 68 387 32 77
NIP 925-195-84-61 REGON 971237799

PROTOKÓŁ

Z przeprowadzonego spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego Gminy Nowa Sól wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 13i pkt 9 oraz art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), w dniu 22 lipca 2026 r. w godzinach 15:30–16:30 w Świetlicy Wiejskiej w Nowym Żabnie przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól.

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spotkanie odbyło się po godzinach pracy Urzędu oraz w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

1. Uczestnicy spotkania otwartego

- **Ze strony Urzędu Gminy Nowa Sól:** Anna Antczak-Król – Inspektor
- **Ze strony projektanta:** Małgorzata Habura-Winnicka – Projektant
- **Interesariusze:** W spotkaniu wzięło udział 13 interesariuszy.

2. Przebieg spotkania otwartego

Spotkanie rozpoczęło się o godz. 15:30. Pani Anna Antczak-Król powitała przybyłych mieszkańców, przedstawiła cel spotkania i oddała głos projektantowi.

Następnie głos zabrała Pani Małgorzata Habura-Winnicka – projektant, która przedstawiła szczegółową prezentację projektu Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól. W trakcie prezentacji omówiono:

- Założenia reformy systemu planowania przestrzennego: Wyjaśniono reformę wynikającą z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. Podkreślono różnice pomiędzy dotychczasowym Studium Uwarunkowań a Planem Ogólnym Gminy (POG), który staje się aktem prawa miejscowego stanowiącym bezwzględną podstawę dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz uchwalania planów miejscowych (MPZP). Poinformowano, że dokument obejmuje cały obszar Gminy Wiejskiej Nowa Sól i jest dokumentem w pełni cyfrowym (format GML).
- Strukturę stref planistycznych i Gminne Standardy Urbanistyczne: Przedstawiono 13 wyznaczonych stref planistycznych wraz z profilami podstawowymi, dodatkowymi oraz minimalnymi wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej (PBC) (m.in. strefy SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SC, SG, SN, SO, SK). Omówiono brak możliwości łączenia funkcji konfliktowych na jednej działce (strefy SJ/SW ze strefą SZ) oraz metodykę wyznaczania stref zagrodowych (SZ) w oparciu o dane GUS i bazę EGiB (użytki Br). Wyjaśniono wskaźniki urbanistyczne (intensywność zabudowy, max % zabudowy, max wysokość).

- Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i bilans chłonności: Wyjaśniono wyznaczanie OUZ w programie QGIS z użyciem wtyczki APP2 na podstawie Rozporządzenia MRiT z 2 maja 2024 r. (wymóg min. 5 budynków, max odległość 100 m). Przedstawiono bilans chłonności zabudowy mieszkaniowej. Poinformowano o braku wyznaczania fakultatywnych standardów dostępności społecznej z uwagi na ochronę budżetu gminy oraz rozwój małych sołectw.
- Ochronę środowiska, zabytków i specyfikę lokalną: Omówiono ochronę układów ruralistycznych wsi (w tym Nowego Żabna i Kiełcza) oraz strefy ochrony krajobrazu i przyrody (Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu). Przedstawiono zagadnienia praw nabytych i wyznaczania stref pod kątem dynamicznie rozwijającej się zabudowy.
- Procedurę składania uwag: Przypomniano, że konsultacje społeczne trwają, a uwagi do projektu POG można składać w terminie od 14.07.2026 r. do 12.08.2026 r. na formularzu „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego".

3. Dyskusja i zgłoszone pytania.

W toku dyskusji poruszono ogólną kwestię możliwości wyznaczenia większej ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projektant wyjaśnił, że wyznaczone tereny stanowią pokłosie procedowanych oraz obowiązujących planów miejscowych, a także ustaleń zawartych w niedawno uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Sól.
Wskazano na obowiązujące ograniczenia wynikające ze sztywno określonych w ustawie bilansów chłonności terenów oraz przedstawiono wyliczenia i powody, dla których bilanse te zostały wyznaczone na tym poziomie (limit maksymalnie 130% zapotrzebowania według danych demograficznych GUS).
Ponadto poinformowano uczestników, że osoby zamierzające zrealizować inwestycję na działkach, dla których w projekcie Planu Ogólnego wyznaczono strefę niedopuszczającą danej zabudowy, mają jeszcze możliwość wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na dotychczasowych zasadach – przed uchwaleniem i wejściem w życie Planu Ogólnego (maksymalnie do dnia 31 sierpnia 2026 r.).
Wyjaśniono również procedurę w przypadku realizowania inwestycji na podstawie decyzji WZ na terenach, dla których w projekcie Planu Ogólnego obecnie wyznaczono strefę otwartą (SO). Projektant wskazał, że wybudowanie nowych budynków mieszkalnych na podstawie wydanych decyzji WZ stworzy nowy teren, który pozwoli na ustalenie odpowiedniej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową. W konsekwencji, przy przyszłej zmianie lub aktualizacji Planu Ogólnego powstanie w tym miejscu Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) i pozwoli na dalsze rozszerzanie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Informacje końcowe

- Przypomniano mieszkańcom o trwającym wyłożeniu projektu planu ogólnego oraz o możliwości wglądu do dokumentacji w Urzędzie Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej.
- Przypomniano o nieprzekraczalnym terminie składania uwag – do 12 sierpnia 2026 r.
- Zaproszono do indywidualnych rozmów – dyżuru projektanta.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Załączniki:
1. Lista obecności uczestników spotkania otwartego z dnia 22.07.2026 r.

Nowe Żabno, dnia 22 lipca 2026 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
GMINY NOWA SÓL
Izabela Bojko