



PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DESZCZNO

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu 4 sierpnia 2026 r. w Urzędzie Gminy Deszczno ul. Lubuska 90, 66-446 Deszczno o godz. 15.30 przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego gminy Deszczno, nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Spotkanie rozpoczął Kierownik Referatu Gospodarki i Rozwoju Artur Bobrowski przedstawiając projektanta planu ogólnego gminy Deszczno Pana Grzegorza Szewczyka (firma Q7) oraz przedstawicieli UG Deszczno: Ewę Polańską, Sylwię Lisiecką-Łukasiewicz, Emilię Zawadzką.

Na wstępie Kierownik RGIR poinformował o terminach ważności decyzji o warunkach zabudowy oraz o planowanym terminie uchwalenia POG. Wy tłumaczył wydłużony czas oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy, o ilości otrzymanych wniosków o wydanie decyzji, o zwiększonej liczbie osób zaangażowanych do ich rozpatrywania.

Pytanie z sali: Jakie kryteria są brane pod uwagę przy tworzeniu obszaru uzupełnień zabudowy (OUZ)? Część działek obok siebie są zaznaczone obwiednią, a część nie.

Odpowiedź: Brany pod uwagę jest MPZP oraz istniejąca zabudowa. Jest rozporządzenie, które z góry określa dany obszar zabudowy - ministerialny algorytm, który wyznacza OUZ.

Po chwili do spotkania dołączył Wójt Gminy Deszczno Paweł Tymśzan, witając uczestników spotkania słowami, że gmina Deszczno stawia na rozwój i komfort życia jej mieszkańców. Poinformował, że po wejściu w życie POG urzędnik jest zobowiązany wydać decyzję o warunkach zabudowy zgodną z założeniami POG.

Pytanie z sali: Czy w takim razie to algorytm przejął rolę urzędnika i czy da się coś z tym zrobić? Algorytm ma zastąpić decyzję administracyjną? Możliwe, że urzędnik podjął by inną decyzję, niż algorytm.

Odpowiedź: Nic nie jesteśmy w stanie zrobić na tą chwilę. POG jest pierwszym cyfrowym dokumentem, do tej pory odbywało się to analogowo. Aby POG mógł być procedowany, musi przejść proces walidacji, czyli sprawdzenia ustaleń, z tym, co zostało wygenerowane przez narzędzia ministerialne. Jeśli przyjmiemy za dużą powierzchnię tych poszerzeń, nie przejdziemy walidacji i nie otrzymamy pliku, który może być procedowany.

Pytanie z sali: Skoro gmina ma związane ręce, to po co składać wnioski-uwagi o ewentualne zmiany do projektowanego POG?

Odpowiedź: Każdy wniosek zostanie rozpatrzony w oparciu o rozporządzenie i techniczne założenia, o których mowa. Strefa mieszkalnictwa nie może być poszerzona, natomiast inne strefy, np. rolnictwo, usługi, przemysł nie podlegają ograniczeń. Problem dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

Wystąpienie o decyzję o warunkach zabudowy jest opcjonalnym rozwiązaniem do momentu uchwalenia POG.

Każdy nowy budynek zainwentaryzowany geodezyjnie i naniesiony na mapę ewidencyjną zasobu geodezyjnego, w momencie aktualizacji POG, będzie rozszerzał strefę z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

Pytanie z sali: Co oznacza obszar zaznaczony obwiednią z granatowymi kropkami?



Odpowiedź: Tym symbolem oznaczone są tereny narażone na zalanie, w przypadku przerwania wału przeciw powodziowego.

W dalszym ciągu potoczyła się dyskusja podsumowująca, potwierdzająca dotychczas przedstawione informacje odnośnie zależności między wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i MPZP a POG.

Głos zabrali projektanci przedstawiając przygotowaną prezentację: podstawy prawne, cykl tworzenia POG i przyjęte rozwiązania oraz sposób obliczenia powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową.

Pytanie z sali: Dlaczego część działki jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową, a część w strefie otwartej?

Odpowiedź: brany był pod uwagę m.in. sposób użytkowania działki mając na względzie oznaczenie użytków gruntowych.

Zakończono prezentację.

Pytania z Sali:

1. Cemu miała służyć ta reforma?

Odp.: Wyznaczania stref planistycznych oraz ustalania kierunków urbanistycznych dla gmin oraz prawdopodobnie ograniczeniu nadmiernej zabudowy.

2. Jakie są możliwości prawne, żeby nie stracić majątku?

Odp.: Na ten moment można złożyć wniosek o decyzję o warunkach zabudowy, które są wiążące. Nie ma przepisów, żeby narzucić gminom tworzenie MPZP w strefach otwartych. Gdyby gmina tworząc mpzp obniżyła komuś wartość nieruchomości rodziłoby to odpowiedzialność odszkodowawczą.

3. Dlaczego w SO jest zakaz zabudowy? Czy nie można go wycofać?

Odp.: Zakaz zabudowy widnieje w przepisach. Ustanowienia większego obszaru zabudowy będzie możliwy, gdy nowopowstałe budynki będą naniesione na mapę i zostanie dokonana aktualizacja POG.

4. Gdy POG wejdzie w życie, czy będzie można przepisać decyzję o warunkach zabudowy na kolejnego właściciela w chwili sprzedaży działki?

Odp.: na dzień dzisiejszy decyzja może być przepisana bezterminowo zachowując warunki bez zmian. Ustawa o planowaniu przestrzennym zakłada, że decyzja jest przenoszona za zgodą stron.

5. Czy będzie można wybudować dom, wystąpić o pozwolenie na budowę mimo, że działka jest w SO?

Odp.: Tak, jeśli jest ważna decyzja o warunkach zabudowy. Starosta sprawdza zgodność pozwolenia z decyzją warunkach zabudowy, nie z POG.

Jeśli zostanie złożony wniosek o wydanie decyzji o warunki zabudowy po uchwaleniu POG, będą one wydane zgodnie z zapisami w POG.

6. Co nastąpi w momencie złożenia wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy w zakresie wybranych parametrów?

Odp.: Nie ma zakazu zmiany decyzji, pod warunkiem zgody wszystkich stron w postępowaniu zgodnie z art. 155 Kpa. Głos projektanta: Należy pamiętać, że są to



stosunkowo nowe przepisy, każdy interpretuje je w dany sposób, ale nie ma orzecnictwa sądowego. Przekazywana wiedza opiera się na dzisiejszym stanie prawnym.

7. Co się stanie, gdy nie zostanie uchwalony POG w terminie?

Odp.: Cały proces inwestycyjny zostanie zatrzymany. POG musi być uchwalony do 31.08.2026 r.

8. Czy można złożyć wniosek o dec. o warunkach zabudowy na działkę nie będąc jej właścicielem?

Odp.: Tak, ale należy uiścić opłatę skarbową.

9. Czy można złożyć wniosek o dec. o warunkach zabudowy bez promes, a dostarczyć w późniejszym terminie?

Odp.: Tak, jednak jeśli wniosek jest niekompletny wnioskodawca jest wzywany o jego uzupełnienie, zgodnie z k.p.a. Można napisać prośbę o wydłużenie terminu, gdy nastąpi wezwanie o uzupełnienie braków formalnych. Gmina przychyli się do takich wniosków.

10. Jak bardzo POG ingeruje w rodzaj zabudowy?

Odp.: POG rzutuje na rodzaj zabudowy, ale określa ogólnie przeznaczenie terenu, bez szczegółów, są określone ogólne funkcje.

11. Czy po złożeniu uwagi do POG będzie udzielona odpowiedź indywidualnie?

Odp.: Nie, odpowiedzi będą udzielone zbiorczo w raporcie z konsultacji społecznych i rozstrzygnięciu uwag.

12. Jeśli uwaga była złożona przed terminem rozpoczęcia konsultacji, czy będzie rozpatrzony?

Odp.: Takie uwagi są brane pod uwagę, ale nie będzie ich w raporcie. Zalecenie, aby złożyć pismo ponownie.

Zakończono spotkanie.

Protokół sporządzono w dniu 4 sierpnia 2026 r. w Urzędzie Gminy Deszczno przez Emilię Zawadzką Podinspektor ds. inwestycji i gospodarki komunalnej.

Do protokołu załączono listę obecności uczestników spotkania.

z up. WÓJTA

Emilia Zawadzka
Podinspektor ds. inwestycji gminnych
i gospodarki komunalnej

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJTA

Paweł Tymuszan

.....
(podpis Wójta Gminy Deszczno)

