

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 20 LUTEGO 2026 r.

CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Protokół z dyżuru projektanta dotyczącego projektu Planu Ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski

Niniejszy protokół stanowi dokumentację przebiegu otwartych spotkań konsultacyjnych dotyczących projektu Planu Ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski. Procedura ta jest realizowana w oparciu o nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r., która wprowadziła obowiązek zastąpienia dotychczasowych Studiów uwarunkowań nowym aktem prawa miejscowego. Dokument ten posiada strategiczne znaczenie dla stabilności inwestycyjnej gminy, determinując możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz kierunki rozwoju przyszłych planów miejscowych na najbliższe lata.

Protokół sporządzono w dniu 23 lutego 2026 r. w Urzędzie Gminy Międzyrzec Podlaski w Referacie Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska przez Pana Przemysława Antonowicz przedstawiciela zespołu projektowego.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) konsultacjami społecznymi, zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy oraz w zawiązku z ogłoszeniem Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 10 lutego 2026 r. zorganizowano dyżur projektanta, dotyczący projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyżur projektanta odbył się w dniu **20 lutego 2026 r. w sali konferencyjnej Centrum Aktywności i Integracji Społecznej w Strzakłach**, Strzakły 89A, 21-560 Międzyrzec Podlaski, zlokalizowanej na parterze budynku.

1. Informacje ogólne o spotkaniu

Data spotkania: 20 lutego 2026 r.

Godzina rozpoczęcia: 16:00.

Cel spotkania: Dyżur Projektanta planu ogólnego. Prezentacja projektu planu ogólnego gminy, omówienie nowych uwarunkowań prawnych oraz udzielanie informacji i odpowiedzi na pytania, zbieranie uwag mieszkańców w ramach procedury planistycznej.

Ramy czasowe konsultacji społecznych: od 10 lutego do 12 marca 2026 r.

2. Uczestnicy spotkania ze strony Urzędu Gminy i zespół projektowy

Przedstawiciele Gminy Międzyrzec Podlaski:

Krzysztof Adamowicz – Wójt Gminy,

Michał Teofilski – Zastępca Wójta,

Ania Łosicka – Kierownik Referatu,

Konrad Tymoszek oraz Damian Ruszkowski – pracownicy merytoryczni Urzędu Gminy odpowiedzialni za planowanie przestrzenne.

Zespół projektowy (Firma Arkada – Autorska Pracownia Architektoniczna):

Przemysław Antonowicz,

Dorota Antonowicz.

Pozostali uczestnicy spotkania zgodnie z Listą uczestników spotkania otwartego, która nie podlega publikacji.

3. Wójt Gminy Międzyrzec Podlaski Pan Krzysztof Adamowicz przywitał uczestników i rozpoczął spotkanie przedstawiając przybyłych na spotkanie przedstawicieli zespołu projektowego.

Następnie przedstawił ogólne informacje dotyczące procedury planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski i ramy formalne spotkań. Zapewnienie pełnej partycypacji społecznej oraz jawności procedury zrealizowano poprzez organizację cyklu spotkań otwartych i dyżurów projektowych, wykraczających poza ustawowe minimum.

Celem spotkań jest prezentacja założeń projektu Planu Ogólnego, wyjaśnienie nowych wskaźników urbanistycznych oraz zebranie uwag interesariuszy przed ostatecznym uchwaleniem dokumentu.

- Harmonogram spotkań otwartych (godz. 17:00):
 - 19 lutego 2026 r.: odbyło się spotkanie inauguracyjne.
 - 23 lutego 2026 r.: spotkanie otwarte w miejscowości Tłusć.
 - 26 lutego 2026 r.: spotkanie otwarte w miejscowości Rzeczyca.
- Harmonogram dyżurów projektowych (godz. 16:00):
 - 20 lutego 2026 r.: dyżur w Strzałkach w Gminnym Centrum Aktywności.
 - 2 marca 2026 r.: dyżur projektanta Szkoła Podstawowa w Rogoźnicy.

Wdrożenie powyższych działań gwarantuje transparentność procesu planistycznego i umożliwia mieszkańcom bezpośrednią interakcję z autorami projektu.

4. Przedstawiciel zespołu projektowego planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski pani Dorota Antonowicz przedstawiła krótką prezentację informującą czym jest plan ogólny gminy i sposoby zapoznawania się z jego treścią oraz rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski.

Reforma planowania przestrzennego wprowadzona ustawą z 2023 roku stanowi fundamentalny zwrot w paradygmacie kształtowania ładu przestrzennego w polskich samorządach. Plan ogólny, jako następca studium uwarunkowań, przestaje być jedynie dokumentem kierunkowym, a staje się aktem prawa miejscowego o rygorystycznym znaczeniu prawnym. Jego nadrzędnym celem jest przeciwdziałanie rozproszony urbanizacji (tzw. urban sprawl) oraz optymalizacja kosztów związanych z uzbrojeniem terenu.

Ustawowy termin uchwalenia planu ogólnego upływa 30 czerwca 2026 roku. Niedotrzymanie tego terminu skutkować będzie paraliżem inwestycyjnym – gmina straci możliwość wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Kluczowym elementem reformy jest pełna cyfryzacja danych przestrzennych, co ma na celu eliminację niejasności interpretacyjnych.

Gminny Geoportal (e-mapa.net): Jest to najbardziej intuicyjne narzędzie dla mieszkańca. Projekt planu ogólnego gminy Miedzyrzec Podlaski został zamieszczony w geoportalu gminnym w celu ułatwienia mieszkańcom zapoznania się z tym dokumentem. Podczas prezentacji ze względu na trwające prace modernizacyjne ewidencji gruntów i budynków, wyjaśniono kluczową symbolikę kolorystyczną granic działek: w ewidencji gruntów i budynków działki oznaczone kolorem niebieskim posiadają dane zaktualizowane, natomiast kolor czerwony sygnalizuje trwającą modernizację ewidencji gruntów i budynków (EGIB).

Poinformowano, iż w Biuletyn Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Gminy Miedzyrzec Podlaski: W zakładce „Zagospodarowanie przestrzenne” udostępniono kompletny projekt planu ogólnego gminy wraz z załącznikami.

Specyfika pliku GML: Formalnym załącznikiem do uchwały jest plik danych przestrzennych (GML). Ze względu na brak możliwości odczytu tego formatu w standardowych programach, gmina udostępniła dedykowaną instrukcję korzystania z przeglądarek internetowych danych planistycznych, które wizualizują atrybuty stref.

Kluczowe parametry techniczne: Dla każdej strefy określono cztery wiążące wskaźniki:

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

Maksymalna wysokość zabudowy.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (np. standardowo min. 30% dla stref usługowych).

Digitalizacja danych podnosi transparentność procesu, jednak wymaga od obywateli wyższej sprawności cyfrowej w poruszaniu się po systemach takich jak e-mapa.net.

Wspominano o metodologii wyznaczania terenów zabudowy i ograniczenia ustawowe w zakresie wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Fundamentem planu ogólnego jest matematyczny bilans chłonności terenów, oparty na prognozach demograficznych GUS w przypadku gminy do 2043 roku. Gmina Miedzyrzec Podlaski jest przypadkiem wyjątkowym – w przeciwieństwie do większości gmin wiejskich, jej populacja nie maleje (prognoza 10 634 mieszkańców). Mimo tej stabilności, ministerialny wzór ogranicza wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych do zaspokojenia potrzeb dla 3191 dodatkowych osób (plus 30% rezerwy).

Restrykcje stref uzupełnienia zabudowy: To najbardziej krytyczny punkt reformy. Po wejściu w życie planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy WZ będą mogły być wydawane wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy. Tereny poza nimi zostaną trwale wyłączone z nowej zabudowy rozproszonej wydawanej na podstawie decyzji WZ.

Istnieje głęboki konflikt między konstytucyjnym prawem własności a ustawową restrykcyjnością bilansu chłonności. Narzucone przez rozporządzenie przepisy zmuszają gminę do ograniczania swobody budowlanej w celu ochrony rentowności przyszłych inwestycji infrastrukturalnych. Projektanci muszą wybierać między „rozlewaniem się” zabudowy a stabilnością budżetu gminy, który nie byłby w stanie sfinansować kilometrów sieci dla pojedynczych domów.

Spotkanie stanowiło platformę konfrontacji między rygorystycznym modelem matematycznym zapotrzebowania na nową zabudowę a indywidualnymi planami rozwojowymi mieszkańców.

5. Rejestr wypowiedzi, pytań i zastrzeżeń mieszkańców.

Poniżej zestawiono kluczowe interwencje oraz wyjaśnienia udzielone przez ekspertów. (w formacie Problem / Numer działki / Argumentacja mieszkańca / Wyjaśnienie projektanta / Stanowisko eksperckie).

Szachy (działki 910/1, 910/2)

Rolnicy zainwestowali miliony w kurniki i infrastrukturę (hale 50x20m). Wyrazili obawę przed „strefą zagrodową”, która może blokować czystą produkcję.

Zalecono złożenie uwagi o strefę produkcji rolniczej SR (kolor żółty). Jest ona bezpieczniejsza dla dużych inwestycji, gdyż chroni przed konfliktami społecznymi z mieszkańcami stref jednorodzinnych.

Misie (działka 4)

Weryfikacja parametrów dla strefy usługowej (137SU).

Potwierdzono przeznaczenie pod usługi i składy. Przypomniano o konieczności zachowania 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Strzakły (działki 387, 770/2)

Chęć zabudowy w sąsiedztwie cmentarza i szkoły.

Wyjaśniono rygor stref sanitarnych: 50 m od cmentarza to bezwzględny zakaz zabudowy mieszkaniowej; 150 m jest dopuszczalne pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej. Dodatkowo obowiązują limity wysokości narzucone przez konserwatora zabytków.

Szachy (działki 166, 1069, 107)

Presja inwestycyjna przy drodze gminnej.

Tereny te są oddalone od istniejącej infrastruktury. Wyznaczenie tam zabudowy generowałoby nieuzasadnione koszty po stronie gminy.

Misie (działka 283)

Istniejące siedlisko nie figuruje na mapach topograficznych (widoczne tylko fundamenty/szopy).

Mapy EGIB i topograficzne bywają nieaktualne ze względu na trwające prace modernizacyjne. Projektant wskazał, że jedynym skutecznym dowodem dla wojewody na istnienie zabudowy (pozwalającym na zmianę strefy) jest przedłożenie pozwolenia na budowę.

Strzakły (działka 307)

Specyfika hodowli kur z wybiegiem – potrzeba konkretnego usytuowania budynków gospodarczych.

Wskazano, że plan musi uwzględniać aspekty operacyjne gospodarstwa (kury wychodzące na zewnątrz), co uzasadnia korektę zasięgu strefy zagrodowej zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

Rudniki (działki 540, 541)

Wąskie działki przy szkole – chęć budowy domów.

Parametry stref mogą być trudne do spełnienia na wąskich frontach działek, co czyni te grunty problematycznymi w nowym reżimie planistycznym.

Głównym narzędziem uspokajającym nastroje była informacja o dwoistości reżimu prawnego: decyzje o warunkach zabudowy WZ wydane przed reformą są bezterminowe i plan ogólny ich nie unieważnia. Natomiast nowe decyzje wydawane po uchwaleniu planu będą posiadały jedynie 5-letni termin ważności, co ma mobilizować inwestorów do szybkiej realizacji zamierzeń.

5. Procedura wnoszenia uwag i dalsze kroki legislacyjne

Aby głos mieszkańca miał wagę prawną, musi zostać sformalizowany zgodnie z przepisami poprzez złożenie uwagi do projektu planu ogólnego. Należy stosować wyłącznie druk „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego”. Prawo do złożenia uwagi przysługuje każdemu, nie tylko właścicielowi działki czy mieszkańcowi gminy (zgodnie z zasadą otwartego udziału społecznego). Kluczowy jest Punkt 7 druku. W tym miejscu wnioskodawca musi precyzyjnie wskazać numer działki, obręb treść uwagi. Nie ma obowiązku podawania szczegółowych parametrów technicznych – te zostaną dopracowane przez projektantów.

Uwagi należy składać do 12 marca 2026 r. Wójt analizuje uwagi, a ostateczną decyzję podejmuje Rada Gminy. Jeśli zmiany będą znaczące, procedura uzgodnień z organami zewnętrznymi zostanie powtórzona.

6. Wnioski i podsumowanie

Plan ogólny gminy Międzyrzec Podlaski jest dokumentem powstającym w warunkach między planami rolników a sztywnymi ramami ustawowymi. Gmina znajduje się w wyjątkowym położeniu – stabilna demografia jest atutem społecznym, ale staje się ciężarem w obliczu formuły bilansu terenów mieszkaniowych, która drastycznie ogranicza podaż nowych gruntów budowlanych.

Priorytet „zwartej zabudowy” chroni gminę przed roszczeniami o budowę kosztownej infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu) w miejscach odosobnionych. Kluczowym wyzwaniem dla Rady Gminy będzie teraz dokonanie „przemeblowania” projektu w oparciu o złożone uwagi, tak aby chronić warsztat pracy rolników (strefy produkcji rolniczej), nie

przekraczając przy tym narzuconych limitów chłonności, które są bezwzględnie weryfikowane przez służby wojewody. Podsumowując, gmina wykazuje wysoki poziom przygotowania merytorycznego, a Geoportal e-mapa.net, w którym udostępniono projekt planu ogólnego stanowi solidne narzędzie transparentności procesu.

Na wszystkie pytania odpowiedzi udzielała architekt Dorota Antonowicz przedstawiciel zespołu projektowego planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski.

Podczas dyżuru projektanta Interesariusze mieli możliwość wypowiedzania się, a także zadawania pytań, co służyło poznaniu potrzeb, zbieraniu stanowisk. Informowano, edukowano i wyjaśniano istotne zagadnienia dotyczące planowania przestrzennego, w tym nowego dokumentu jakim jest plan ogólny. Poinformowano Interesariuszy, że podstawową formą prowadzonych konsultacji jest składanie uwag. Uwagi do projektu planu ogólnego należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski w nieprzekraczalnym terminie do 12 marca 2026 r.

W trakcie spotkanie nie zgłoszono uwagi do projektu planu ogólnego. W trakcie dyżuru projektanta planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski, nie wpłynęły żadne uwagi, opinie lub stanowiska.

Spotkanie zakończyło się około godziny 17:35.

Protokół zawiera 3 strony, załącznikiem do protokołu jest:

1. Lista uczestników spotkania otwartego (nie podlega publikacji) .



.....
(Podpis)