

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 2 marca 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 3 marca 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 związku 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 **2 marca 2026 r. w sali lekcyjnej Publicznej Szkoły Podstawowej im. Janusza Kusocińskiego w Rogoźnicy**, Rogoźnica 96, 21-560 Międzyrzec Podlaski, zlokalizowanej na parterze budynku.

1. Informacje ogólne o spotkaniu

Data spotkania: 2 marca 2026 r.

Godzina rozpoczęcia: 16:00.

Cel spotkania: Dyżur Projektanta planu ogólnego. Indywidualne konsultacje techniczne. Krótka informacja dotycząca 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:

Michał Teofilski – Zastępca Wójta

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. Z-ca Wójta Gminy Miedzyrzec Podlaski Pan Michał Teofilski przywitał uczestników i rozpoczął spotkanie przedstawiając przybyłych na spotkanie przedstawicieli zespołu projektowego.

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

4. Przedstawiciel zespołu projektowego planu ogólnego gminy Miedzyrzec Podlaski pani Dorota Antonowicz przedstawiła krótką informację czym jest plan ogólny gminy i sposoby zapoznawania się z jego treścią oraz rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Miedzyrzec 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 rozproszonej urbanizacji (tzw. urban sprawl) oraz optymalizacja kosztów związanych z uzbrojeniem terenu.

Proces ten ma na celu zapewnienie pełnej transparentności działań gminy w obliczu konieczności godzenia aspiracji inwestycyjnych z obiektywnymi ograniczeniami prawnymi.

Obecny projekt bazuje na nowych wytycznych ustawowych, które w sposób radykalny zmieniają sposób wyznaczania terenów budowlanych w porównaniu do dawnego studium.

Gmina została objęta sztywnym limitem nowej zabudowy mieszkaniowej, wyliczonym na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności 3191 osób (według wyliczeń zgodnych z rozporządzeniem). Maksymalne zapotrzebowanie (limit 130%): Możliwość wyznaczenia terenów dla 4140 dodatkowych osób. Wysoki limit zapotrzebowania jest uzasadniony atrakcyjnością gminy dla osób migrujących z miasta, co wymaga precyzyjnego wyznaczenia stref wielofunkcyjnych. Wymusza to strategię – dodanie strefy mieszkaniowej w jednym miejscu wymaga jej redukcji w innym, by zachować bilans.

Restrykcyjne limity prowadzą do urbanistycznych absurdów, na które wskazywali mieszkańcy (m.in. przypadek „100 metrów asfaltu”). Mimo istnienia drogi i pełnego uzbrojenia, granica strefy budowlanej zostaje ucięta np. 150 metrów za ostatnim domem, co uniemożliwia logiczne domknięcie struktury wsi. Powoduje to powstawanie „dziur” (luk) w zabudowie, co jest głównym źródłem napięć społecznych.

W trakcie dyskusji przekazano informacje o zasadach przy wyznaczaniu nowych stref:

- Priorytetyzacja infrastrukturalna: Koncentracja zabudowy w zwartej zabudowie przy istniejących drogach publicznych i sieciach, aby uniknąć generowania nadmiarowych kosztów dla budżetu gminy.
- Ograniczenie głębokości stref: Wyznaczanie stref budowlanych na określoną głębokość od drogi, by zapobiec rozproszeniu zabudowy w głąb pól.
- Status Decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ): Decyzje, które stały się ostateczne przed 15 października, zachowują ważność. Należy jednak pamiętać o ryzyku „fałszywego poczucia bezpieczeństwa” – jeśli inwestycja nie zostanie zrealizowana w ciągu 5 lat, a plan ogólny przewiduje w tym miejscu strefę otwartą, prawo do zabudowy wygaśnie.

5. Rejestr wypowiedzi, pytań i zastrzeżeń mieszkańców

Podczas dyżuru projektanta w dniu 2 marca 2026 r. mieszkańcy zgłaszali liczne pytania dotyczące konkretnych działek i obrębów, głównie w kontekście zmiany przeznaczenia gruntów na budowlane lub produkcyjne. Poniżej znajduje się szczegółowe zestawienie:

Obręb Zaścianki

- Działka 322/1: Mieszkaniec pytał o różnicę między zabudową zagrodową a jednorodzinną oraz o możliwość budowy drugiego domu na działce. Projektantka wyjaśniła, że zabudowa zagrodowa wymaga posiadania statusu rolnika (ha przeliczeniowy), a ostateczne warunki i ograniczenia (np. liczba budynków) określi plan miejscowy.
- Działka 585: Pytanie dotyczyło strefy otwartej i planowanych w tym rejonie wiatraków. Projektantka poinformowała, że teren jest w strefie wiatraków, ale konkretne lokalizacje określi plan miejscowy, o ile wojsko nie zablokuje inwestycji z powodu korytarza powietrznego. Mieszkaniec sugerował zmianę na strefę produkcji rolniczej (SR).
- Działki 306, 307, 308, 270, 271: Tereny te są wyznaczone pod zabudowę zagrodową.
- Działki 103, 102: Pytanie o możliwość wprowadzenia strefy produkcji rolniczej (żółtej) w sąsiedztwie handlu wielkopowierzchniowego.

Obręb Rogoźnica / Kolonia Rogoźnica

- Działki 241/1 i 241/2: Mieszkanka (z rejonu planowanej wcześniej spalarni) pytała, dlaczego jedna działka jest żółta (SR), a druga czerwona (usługi). Wnioskowała o ujednolicenie na strefę produkcji rolniczej.
- Działka 139/3: Wniosek o rozszerzenie zabudowy, by uniknąć "dziury" w zabudowie wsi.
- Działki 117/5 i 117/2: Pytania o zabudowę zagrodową w sąsiedztwie istniejących kurników.
- Działka 122/13: Teren obecnie w strefie otwartej (zielonej) – mieszkanka argumentowała, że to "dziura" w zabudowie, która powinna być budowlana.

- Działka 30 (Kolonja): Znajduje się w strefie otwartej, daleko od innych zabudowań; projektantka oceniła szanse na zmianę jako małe.
- Działka 137/3: Mieszkanka skarżyła się na zbyt wąski pas obszaru uzupełnienia zabudowy (paski), który wymusza budowę zbyt blisko ulicy.

Obręb Łukowisko

- Działki 250/20 i 250/22: Tereny przy węźle autostradowym i McDonald's. Są przeznaczone pod usługi (SU), co jest przeniesieniem i rozszerzeniem ustaleń z dotychczasowego studium.

Inne działki i pytania ogólne

- Działka 879: Wniosek o zmianę ze strefy produkcji rolniczej (ET/SR) na usługi (SU) lub handel wielkopowierzchniowy (SH) ze względu na bliskość drogi S19.
- Działka 57/7 (teren górniczy): Mieszkaniec chciał zmiany strefy otwartej na usługową lub produkcyjną. Projektantka wyjaśniła, że udokumentowane złoża piasku i żwiru muszą być chronione jako tereny górnicze.
- Działka 82/3: Wniosek o zmianę na strefę produkcji rolniczej (SR) ze względu na sąsiedztwo kurników.
- Działka 36/1: Wniosek o zmianę na strefę żółtą (SR) przy drodze nr 19.
- Działki 11 i 1099: Mieszkaniec posiadający bezterminowe warunki zabudowy (WZ) na 30% powierzchni działki martwił się, że plan ogólny wyznacza tam strefę otwartą. Projektantka zapewniła, że prawomocne decyzje WZ pozostają ważne, ale przyznała, że plan nie uwzględnia ich automatycznie w obszarach zabudowy, by nie "zużywać" limitów powierzchni.
- Działka 439: Problem z ograniczeniem terenu pod garaż; projektantka zasugerowała złożenie uwagi o rozszerzenie strefy.

Kluczowe informacje z odpowiedzi projektantów:

- Limity: Gmina ma odgórnie narzucony limit nowej zabudowy mieszkaniowej (dla ok. 4140 osób), co wymusza ograniczanie terenów budowlanych w porównaniu do starego studium.
- Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ): Wyznaczane są matematycznie (5 budynków w promieniu 100m). Poza OUZ budowa będzie możliwa tylko na podstawie planu miejscowego.
- Strefa Produkcji Rolniczej (Żółta): Dopuszcza budynki rolnicze i gospodarcze, ale zakazuje nowych domów jednorodzinnych. Może być wyznaczana łatwiej niż mieszkaniowa, bo nie podlega tak rygorystycznym limitom powierzchni.
- Termin: Uwagi do projektu można składać na specjalnym formularzu do 12 marca 2026 r.

6. Problematyka Stref produkcji rolniczej (SR) a zabudowa mieszkaniowa w projekcie planu ogólnego.

W gminie obserwuje się dynamiczną ewolucję negatywnych postaw społecznych wobec stref produkcji rolniczej SR (kolor żółty). Na etapie wniosków mieszkańcy masowo protestowali przeciwko strefom SR, obawiając się ferm wielkotowarowych (tzw. kurników). Analiza wykazała, że ok. 70 skarg zostało wygenerowanych na podstawie jednego szablonu wniosku, rozprowadzonego wśród mieszkańców w obawie przed lokalizacją spalarni. Doprowadziło to do korekty w projekcie i drastycznego ograniczenia stref SR.

Mieszkańcy obecnie masowo wnioskują o przywrócenie stref SR jako „mniejszego zła”. W obliczu zakazu budowy mieszkań (wynikającego z limitów), strefa SR staje się jedyną szansą na jakąkolwiek aktywność budowlaną (magazyny, budynki gospodarcze za zabudową zagrodową i na terenach rolnych gdzie wyznaczono strefy otwarte SO, co chroni wartość rynkową gruntów. Wójt zadeklarował gotowość do „przemeblowania” projektu, by przywrócić funkcję produkcyjną tam, gdzie nie zagraża ona bezpośrednio osiedlom domów jednorodzinnych.

7. Procedura składania uwag i dalsze kroki w procedurze opracowania planu ogólnego

Termin 12 marca 2026 r. jest terminem do którego można składać uwagi. Uwagi składa się wyłącznie na oficjalnym druku (dostępnym w urzędzie gminy oraz w BIP Urzędu Gminy. W uwadze należy precyzyjnie wskazać numer działki, obręb i treści uwagi.

Skala zaangażowania społecznego: Liczba złożonych wniosków na początkowym etapie procedury przekroczyła już 637, co świadczy o unikalnie wysokim poziomie mobilizacji obywatelskiej. Skala ta wymusza na Wójcie powtórzenie części procedury planistycznej i zmiany projektu planu ogólnego, aby rzetelnie rozpatrzyć masowe postulaty dotyczące przywrócenia funkcji produkcyjnych na gruntach rolnych. Raport z konsultacji z uzasadnieniem każdego rozstrzygnięcia zostanie opublikowany w BIP Urzędu Gminy Międzyrzec Podlaski.

8. Wnioski Końcowe i Rekomendacje Planistyczne

Na podstawie przebiegu dyżuru projektanta oraz analizy dyskusji, rekomenduje się:

1. Zoptymalizować wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy, dążąc do domknięcia pierzei w miejscach z pełną infrastrukturą (gaz, woda), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie limitów demograficznych.
2. Zharmonizować potrzeby rolnictwa i mieszkalnictwa poprzez odważniejsze wyznaczanie stref SR na zapleczach istniejących zagród, co zapobiegnie degradacji ekonomicznej gruntów.
3. Zsynchronizować ustalenia Planu Ogólnego z trwającą Modernizacją Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), aby uniknąć rozbieżności prawnych wynikających z błędnych granic działek i powierzchni wykazanych w nieaktualnych systemach bazowych.
4. Zrehabilitować zaufanie społeczne poprzez jasną komunikację, że Plan Ogólny stanowi jedynie fundament pod przyszłe, bardziej elastyczne plany miejscowe.

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 spotkania 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 6 stron, załącznikiem do protokołu jest:

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



.....
(Podpis)