

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 23 LUTEGO 2026 r.

CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Protokół z otwartego spotkania konsultacyjnego 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 24 lutego 2026 r. w Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Międzyrzec Podlaski przez Przemysława Antonowicza 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 spotkanie otwarte, dotyczący projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu **23 lutego 2026 r. w świetlicy wiejskiej w Tłusćcu**, Tłusćciec 7, 21-560 Międzyrzec Podlaski zlokalizowanej na parterze budynku urzędu.

1. Informacje ogólne o spotkaniu

Data spotkania: 23 lutego 2026 r.

Godzina rozpoczęcia: 17:00.

Cel spotkania: spotkanie otwarte, prezentacja projektu planu ogólnego gminy, omówienie nowych uwarunkowań prawnych oraz 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 Zespołu Projektowego:

- Krzysztof Adamowicz – Wójt Gminy Międzyrzec Podlaski.
- Michał Teofilski – Zastępca Wójta.
- Anna Łosicka – Kierownik działu merytorycznego.

- Konrad Tymoszek i Damian Ruszkowski – Pracownicy merytoryczni ds. planowania.

Przedstawiciele firmy Arkada: mgr inż. arch. Przemysław Antonowicz, mgr inż. arch. Dorota Antonowicz oraz Patryk Kukawski.

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 pracowników Urzędu Gminy i 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 Tłusćiec.
 - 26 lutego 2026 r.: spotkanie otwarte w miejscowości Rzeczyca.
- Harmonogram dyżurów projektowych (godz. 16:00):
 - 20 lutego 2026 r.: odbył się dyżur w Strzakłach 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 prezentację informującą czym jest plan ogólny gminy i sposoby zapoznawania się z jego treścią oraz rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski.

Synteza Prezentacji Projektowej

Zrozumienie nowych pojęć prawno-technicznych jest kluczowe dla ochrony interesów własnościowych mieszkańców. Plan Ogólny nie jest już dokumentem opisowo-graficznym (jak

Studium), lecz zbiorem danych przestrzennych (GML), co wymusza precyzję w wyznaczaniu stref planistycznych.

Omówiono nowe mechanizmy planistyczne:

- Format cyfrowy (GML): Dokument staje się plikiem danych przestrzennych. Sprawdzenie przeznaczenia działki wymaga korzystania z systemów informacji przestrzennej, co eliminuje uznaniowość interpretacyjną.
- Struktura 13 stref: Projekt kategoryzuje teren gminy na 13 stref. Funkcja mieszkaniowa jest dopuszczalna wyłącznie w 3 strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową: jednorodzinną (SJ), zagrodową (SZ) i wielorodzinną (SW). Wyznaczenie innej strefy na danej działce trwale blokuje możliwość budowy budynku mieszkalnego.
- Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ): To rygorystyczny mechanizm ograniczający wydawanie nowych decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, OUZ wyznacza się w sposób ściśle określony wokół skupisk co najmniej 5 budynków w promieniu 100 m. Należy podkreślić, że budynki gospodarcze, magazynowe i szopy są ustawowo wyłączone z tego bilansu – ich obecność nie pomaga w wyznaczeniu OUZ, co jest wymogiem ustawowym, a nie uznaniową decyzją gminy.
- Prognozowana liczba mieszkańców i bilansowanie nowych terenów mieszkaniowych (prognozy GUS): Ustawodawca narzucił "limit" terenów pod zabudowę mieszkaniową, oparty na prognozach demograficznych. Dla Gminy Międzyrzec Podlaski limit ten wyliczony na podstawie przepisów w tym zakresie wynosi 4140 osób (powiększony o 130% względem prognoz). Jest to pułap nieprzekraczalny – jeśli limit zostanie wyczerpany, gmina nie ma prawa wyznaczyć ani metra kwadratowego więcej pod zabudowę mieszkaniową, nawet na gruntach prywatnych położonych przy infrastrukturze.

5. Szczegółowy przebieg debaty i pytań mieszkańców

Atmosfera konsultacji odzwierciedlała napięcie między rygorami nowej ustawy a indywidualnymi planami mieszkańców. Poniżej przedstawiono analizę merytoryczną kluczowych problemów zgłaszanych przez mieszkańców:

- Zgłaszany problem: Ważność decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ).
 - *Analiza:* Obawa przed utratą praw nabytych do podziału i zabudowy działek.
 - *Odpowiedź:* Decyzje prawomocne, dla których wnioski złożono przed 15 października 2023 r., pozostają bezterminowe. Wnioski złożone po tej dacie skutkują wydaniem decyzji ważnych tylko 5 lat. Po uchwaleniu Planu Ogólnego każda nowa decyzja WZ musi być zgodna z planem ogólnym.

- Zgłaszany problem: Strefy produkcji rolniczej (SR - "żółte") i obawa przed fermami.
 - *Analiza:* Mieszkańcy obawiają się automatycznej zgody na budowę kurników wielkotowarowych w sąsiedztwie domów.
 - *Odpowiedź:* Wyznaczenie strefy produkcji rolniczej SR nie jest równoznaczne ze zgodą na fermę. Dla takich inwestycji Plan Ogólny wyklucza tryb wydawania warunków zabudowy WZ, ze względu na położenie stref poza obszarami uzupełnienia zabudowy – inwestor musi wystąpić do gminy z wnioskiem o sporządzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), co daje Radzie Gminy i mieszkańcom prawo weta na etapie uchwały intencyjnej oraz procedury decyzji środowiskowej. W projekcie planu ogólnego, w reakcji na presję społeczną, znacząco zredukowano zasięg strefy produkcji rolniczej SR względem pierwotnych założeń. Wielu mieszkańców zgłasza jednak potrzebę rozbudowy prowadzonych gospodarstw, co mogłoby odbywać się właśnie na strefach produkcji rolnej SR.
- Zgłaszany problem: Odmowy PGE i bariery infrastrukturalne.
 - *Analiza:* Mieszkańcy wskazują na systemowe odmowy przyłączy energetycznych przez PGE.
 - *Odpowiedź Organu:* PGE często wykorzystuje brak Planu Ogólnego lub niezgodność ze Studium jako pretekst prawny do odmów przyłączy, by uniknąć kosztów rozbudowy sieci. Plan Ogólny eliminuje ten wyłom prawny – poprzez formalne wyznaczenie stref zabudowy, gmina odbiera PGE argument o "braku planowości", co ułatwia mieszkańcom egzekwowanie warunków technicznych przyłączenia.
- Zgłaszany problem: Ograniczenie głębokości zabudowy stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ do głębokości 40 m.
 - *Analiza:* Skutki ograniczenia możliwości budowy w głębi długich działek (tworzenie tzw. drugiej linii zabudowy).
 - *Odpowiedź Organu:* Jest to narzędzie intensyfikacji zabudowy, mające na celu zapobieganie nieefektywnej zabudowie powodującej koszty dla gminy budowy nowych dróg. Rozproszenie budynków generuje ogromne koszty odśnieżania, oświetlenia i mediów. Limit 40 m głębokości pozwala "oszczędzić" narzucony przez GUS limit demograficzny i wyznaczenie nowych terenów stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową dla większej liczby właścicieli działek położonych bezpośrednio przy drogach.

6. Rejestr pytań dotyczących konkretnych nieruchomości

Wszelkie pytania wymagały weryfikacji w systemie Geoportal. Podczas spotkania przeanalizowano następujące przypadki:

- Działki nr 513 i 507 (Tłuszciec): Pytanie dotyczące ewentualnej zmiany z zabudowy mieszkaniowej na zagrodową/usługową pod kątem prowadzenia warsztatu. Zespół projektowy zarekomendował złożenie uwagi o wyrównanie linii strefy usługowej z sąsiednimi działkami, co umożliwi legalizację funkcji rzemieślniczej i przekazał informacje, że w strefach wielofunkcyjnych w profilu dodatkowym też znajdują się usługi.
- Obręb Halasy i Wólka Krzymowska: Na wniosek mieszkańców zredukowano strefy produkcji rolniczej „żółte” (SR). Zmiana ta była bezpośrednią odpowiedzią na obawy dotyczące uciążliwości zapachowych i ochrony ładu przestrzennego wsi.
- Tereny w Maniach i Zawadkach: Problem braku obszarów uzupełnienia zabudowy OUZ przy istniejących budynkach. Wyjaśniono, że budynki te mają charakter gospodarczy, co zgodnie z Rozporządzeniem uniemożliwia wliczenie ich do bilansu 5 budynków, gdyż nie spełniają warunku określonego w § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Jest to rygor ustawowy, którego gmina nie może pominąć bez ryzyka uchylecia planu przez Wojewodę.

7. Procedura składania uwag i harmonogram dalszych prac

Ostatecznym terminem wpływającym na kształt dokumentu jest termin składania uwag do 12 marca 2026 r. Brak aktywności do tego dnia oznacza akceptację aktualnych ustaleń planu ogólnego dla danej nieruchomości.

Instrukcja dla mieszkańca:

1. Pobranie formularza: formularz dostępny w BIP (zakładka „Plan Ogólny”) lub w siedzibie Urzędu Gminy.
2. Wypełnienie danych: Należy zwrócić uwagę na precyzyjne wskazanie numer działki i obrębu geodezyjnego oraz treści wniosku.
3. Ścieżka rozpatrywania: Wójt przy wsparciu projektantów analizuje uwagi. Jeśli zmiany będą istotne, procedura uzgodnień z instytucjami zewnętrznymi może zostać powtórzona.
4. Terminy dyżurów: Ostatnia szansa na konsultację to dyżur projektanta 2 marca 2026 r. w Rogoźnicy (godz. 16:00) lub spotkanie otwarte 26 lutego 2026 r.

Uchwalenie planu przewiduje się na czerwiec 2026 r. Niedotrzymanie terminów ustawowych spowoduje paraliż inwestycyjny – gmina straci prawo do wydawania jakichkolwiek decyzji WZ.

8. Wnioski i podsumowanie

Gmina Międzyrzec Podlaski znajduje się w momencie ważnej procedury planistycznej. Wysoka aktywność społeczna (ponad 600 wniosków) świadczy o potrzebie precyzyjnego wyważenia interesów. Strategiczne priorytety to:

- Zintegrować aspiracje inwestycyjne mieszkańców z twardymi limitami demograficznymi narzuconymi przez GUS.
- Zabezpieczyć procedurę przed ryzykiem prawnym. Należy pamiętać o kontekście regionalnym: trzy gminy w województwie lubelskim miały już uchylone plany przez Wojewodę z powodu uchybień formalnych. Dlatego gmina Międzyrzec Podlaski stosuje restrykcyjne podejście do OUZ i bilansów, aby zapewnić trwałość dokumentu.
- Zoptymalizować relacje z monopolistami (PGE), wykorzystując Plan Ogólny jako narzędzie nacisku na rozbudowę sieci energetycznej.

Przyjęcie dokumentu w terminie jest jedyną drogą do uniknięcia stagnacji gospodarczej i zapewnienia mieszkańcom jasnych reguł zagospodarowania ich własności.

Podczas spotkania otwartego 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 spotkania dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski, nie wpłynęły żadne uwagi, opinie lub stanowiska.

Spotkanie zakończyło się około godziny 18.40.

Protokół zawiera 6 stron, załącznikiem do protokołu jest:

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



.....
(Podpis)