

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 26 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 planem ogólnym gminy. 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 27 lutego 2026 r. w Referacie 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 zawiązku 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 **26 lutego 2026 r. w świetlicy wiejskiej w Rzeczyca**, Rzeczyca ul. Prosta 9, 21-560 Międzyrzec Podlaski zlokalizowanej na parterze budynku urzędu.

1. Informacje ogólne o spotkaniu

Data spotkania: 26 lutego 2026 r.

Godzina rozpoczęcia: 17:00.

Cel spotkania: 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:

- Przedstawiciele Organu Wykonawczego i Referatu merytorycznego:
Michał Teofilski - Zastępca Wójta
pracownicy merytoryczni:
Damian Ruszkowski,
Konrad Tymoszuć,

Anna Łosicka - Kierownik Referatu
oraz radni gminy.

- Wykonawcy projektu:
architekci Dorota Antonowicz i Przemysław Antonowicz.

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

3. Z-ca Wójta Gminy Międzyrzec 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 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.: odbyło się spotkanie otwarte w miejscowości Tłusćciec.
 - 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.

Informacja o kolejnych konsultacjach: Następne, ostateczne spotkanie dyżur projektanta, zaplanowano na 2 marca 2026 r. o godzinie 16:00 w Rogoźnicy.

Termin składania uwag: Do 12 marca 2026 r. (wyłącznie na oficjalnych arkuszach).

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:

Reforma planowania przestrzennego z września 2023 roku nakłada na wszystkie polskie samorządy obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy, który zastąpi dotychczasowe studia

uwarunkowań. Dla gminy Międzyrzec Podlaski proces ten stanowi fundament przyszłego ładu przestrzennego i rozwoju inwestycyjnego. Niniejsze spotkanie konsultacyjne jest kluczowym elementem partycypacji społecznej, pozwalającym na dostosowanie sztywnych ram ustawowych do realnych potrzeb mieszkańców i lokalnej specyfiki gospodarczej.

Prawidłowe przeprowadzenie procedury planistycznej jest niezbędne, aby uniknąć paraliżu inwestycyjnego. Po wejściu w życie planu ogólnego, każda nowa decyzja o warunkach zabudowy (WZ) będzie musiała być w pełni zgodna z jego ustaleniami, co wymusza przejście od ogólnych założeń do precyzyjnej analityki parametrów urbanistycznych.

Nowy plan ogólny, w przeciwieństwie do dawnego studium, jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego zapisy bezpośrednio wiążą organ przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Dokument opiera się na pliku GML (danych przestrzennych), co czyni go narzędziem cyfrowym, zintegrowanym z krajowymi rejestrami urbanistycznymi.

Kluczowe wskaźniki i parametry zabudowy

Parametry są definiowane indywidualnie dla wszystkich stref planistycznych. Przykładowo, w strefie zabudowy zagrodowej (SZ) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m, co uwzględnia specyfikę rolniczą (np. konieczność lokalizacji silosów). W ramach 13 typów stref planistycznych określa się standardy urbanistyczne dla każdej strefy w których określa się parametry w zakresie:

Maksymalna wysokość zabudowy	Limit metrów bieżących dla nowej zabudowy.
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalny dopuszczalny procent zajęcia działki przez obiekty kubaturowe.
Maksymalna nadziemna Intensywność zabudowy	Maksymalny stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni terenu.
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział terenu zapewniającego naturalną wegetację roślin.

Analiza demograficzna i bilansowanie terenów

Gmina Międzyrzec Podlaski, jako jednostka podmiejska, podlega intensywnemu procesowi suburbanizacji. Podczas gdy w większości polskich gmin populacja maleje, tutaj prognozy wykazują trend wzrostowy. Wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy:

- Zapotrzebowanie bazowe: 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.

Kluczowym elementem są Obszary Uzupełnienia Zabudowy OUZ oznaczone jako czarne paski pionowe (szraf). Wyznaczają one obszary uzupełnienia zabudowy wokół istniejących skupisk

(min. 5 budynków w odległości do 100 m). Po wejściu planu ogólnego w życie, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy WZ będzie możliwe wyłącznie na tych obszarach.

Konsekwencja systemowa: Brak uchwalenia planu ogólnego w terminie ustawowym uniemożliwi wydawanie nowych decyzji WZ, co wstrzyma wszelkie procesy budowlane na terenach nieobjętych planami miejscowymi.

Rola Wójta i projektantów planu ogólnego polega na balansowaniu interesów rolników, inwestorów oraz mieszkańców stref mieszkaniowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu sztywnych algorytmów zapotrzebowania na nową zabudowę narzuconych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Kluczowe argumenty i wyjaśnienia organu:

- Ochrona przed uciążliwościami: priorytetem jest oddzielenie hodowli przemysłowej od zwartych stref zabudowy mieszkaniowej.
- Mechanizm "Stref Żółtych" (Strefy produkcji rolniczej): Wyznaczenie takiej strefy nie jest równoznaczne z automatyczną zgodą na uciążliwą inwestycję (np. kurnik). Każda taka inwestycja wymaga uchwalenia planu miejscowego, więc uchwały intencyjnej Rady Gminy, która może odmówić przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, blokując przedsięwzięcie na starcie. Podczas procedury opracowania planu miejscowego mieszkańcy mają na plan wpływ poprzez konsultacje społeczne.

Ważna informacja: Ryzyko dla budynków gospodarczych ("Zastodoła") Obecnie budowa magazynów czy silosów za istniejącą zabudową ("za stodołą") odbywa się często na podstawie wydawanych decyzji WZ. Po wejściu Planu Ogólnego, jeśli teren ten zostanie oznaczony jako „strefa otwarta SO”, budowa jakiegokolwiek obiektu kubaturowego będzie niemożliwa. Mieszkańcy mogą wnioskować o przesunięcie granic strefy zabudowy zagrodowej w głąb swoich nieruchomości poprzez wyznaczenie za strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową SZ, strefy produkcji rolniczej SR.

Decyzje o warunkach zabudowy WZ wydane przed wejściem w życie reformy pozostają bezterminowe. Jednak wnioski złożone po 25 października 2025 r. będą skutkować wydaniem decyzji o ściśle określonym, 5-letnim terminie ważności.

Ponieważ w chwili obecnej aktualizowane są mapy ewidencji gruntów i budynków na terenie gminy, konsultacje pozwoliły na weryfikację błędów mapy topograficznej oraz uwzględnienie ludzkiego wymiaru planowania przestrzennego.

5. Szczegółowy przebieg debaty i pytań mieszkańców:

- Miejscowość Jelnica: Pierwotnie planowana strefa produkcji rolnej została całkowicie usunięta z tej miejscowości w odpowiedzi na wcześniejsze protesty mieszkańców. W obszarze tym wskazano strefę zabudowy mieszkaniowej, co stanowi dowód na skuteczność dialogu społecznego.

- Miejscowość Sawki (Nieruchomość nr ewid. 100/2): Właścicielka ze względu na dzieci chciałaby rozszerzyć strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w celu domknięcia luki między istniejącymi usługami a zabudową domów. Celem jest zabezpieczenie przyszłych potrzeb mieszkaniowych dzieci. Architekci proszą o złożenia uwagi w tym zakresie, który da możliwość przeanalizują możliwość uzupełnienia tej luki w ramach ogólnego bilansu gminy.
- Miejscowość Bereza (Nieruchomość nr ewid. 484/4): Problem dotyczy działki o długości 800 m. Podczas gdy przy drodze wyznaczono zabudowę mieszkaniową, w głębi znajduje się strefa otwarta. Właściciel rozważa budowę hal/magazynów, co w obecnym projekcie jest niemożliwe. Zalecono złożenie uwagi o zmianę na strefę usługową, przy zachowaniu ostrożności ze względu na rekreacyjny charakter okolicy.
- Miejscowość Zasiadki (Procesy scaleniowe): Zgłoszono obawę o kolizję planu z trwającymi scaleniami. Wyjaśniono, że plan bazuje głównie na dostępnej mapie topograficznej, a korekty granic siedlisk będą wprowadzane sukcesywnie przy kolejnych aktualizacjach dokumentu.
- Kwestie techniczne i podatkowe: Wyjaśniono, że plan ogólny nie zmienia stawek podatkowych (zależą one od faktycznego użytkowania gruntu). Potwierdzono, że budynki gospodarcze na zgłoszenie nadal będą możliwe, o ile działka znajduje się w odpowiedniej strefie zabudowy.

Uwzględnienie nowych terenów budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową zależy od rygorystycznego bilansu powierzchni. Każde rozszerzenie strefy zabudowy w jednej miejscowości może wymusić jej ograniczenie w innym obszarze gminy, aby nie przekroczyć limitów określonych w zapotrzebowaniu na nowa zabudowę mieszkaniową.

6. Procedura dalszego postępowania i zasady składania uwag

Złożenie formalnej uwagi jest jedynym sposobem na skuteczne zabezpieczenie interesu prawnego właściciela nieruchomości i zachowanie ścieżki odwoławczej.

Poinformowano jak korzystać z usługi dostępnego Geoportalu Gminnego (system e-mapa.net):

1. Należy wejść na stronę systemu e-mapa.net dla gminy Międzyrzec Podlaski.
2. W panelu bocznym wyłączyć warstwę „zagospodarowanie przestrzenne”, a następnie włączyć warstwę „Plan Ogólny”.
3. Zlokalizuj działkę, wpisując jej numer i poprawny obręb.
4. Użyj ikony „i” (identyfikacja) i kliknij w obszar działki, aby odczytać parametry (wysokość, intensywność, powierzchnię zabudowy).

Poinformowano o możliwości i sposobie składania uwag na specjalnym druku, formalności:

- Formularz: Należy wypełnić urzędowy druk „Aktu planowania przestrzennego”, zaznaczając pole „Uwaga”.
- Termin: Dokumenty należy dostarczyć do urzędu (osobiście, pocztą lub przez ePUAP) do 12 marca 2026 r.

- Dalsze kroki: Wójt rozpatrzy uwagi (deklarując współpracę z Radą Gminy). W przypadku wprowadzenia istotnych zmian, projekt może wymagać ponownych uzgodnień zewnętrznych, co wydłuży procedurę o około rok.

Poinformowano skąd pobrać druk uwagi, przypominano o sprawdzeniu poprawności numeru ewidencyjnego działki oraz numeru obrębu (częsty błąd), poproszono o jasne sformułowanie postulatu, podaniu niezbędnych danych i podpisanie formularza.

Tworzenie ładu przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski to proces wymagający kompromisu. Aktywny udział w konsultacjach to jedyna droga do stworzenia planu, który będzie realnym wsparciem dla rozwoju lokalnego rolnictwa i budownictwa mieszkaniowego.

Podsumowanie

Podczas spotkania otwartego Interesariusze mieli możliwość wypowiedziania 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:

Lista uczestników spotkania otwartego (nie podlega publikacji) .

.....
(Podpis)