

**Protokół z ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu
ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski**

spotkanie otwarte w dniu 15 lipca 2026 r. o godz. 17:00

w świetlicy wiejskiej w Żabcach

Protokół sporządzono w dniu 16 lipca 2026 r. w Urzędzie Gminy Międzyrzec Podlaski przez Pana Przemysława Antonowicza projektanta Planu Ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski, przedstawiciela zespołu ARKADA Autorska Pracownia Architektoniczna.

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 2026 r. poz. 538 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 7 lipca 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte, dotyczące projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 15 lipca 2026 r. w świetlicy wiejskiej w Żabcach, w sali konferencyjnej zlokalizowanej na parterze budynku.

Spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego gminy rozpoczęło się o godzinie 17:00. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Urzędu Gminy Międzyrzec Podlaski:

Michał Teofilski – Zastępca Wójta,

Ania Łosicka – Kierownik Referatu,

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

1. Metryka i kontekst strategiczny spotkania

Niniejszy protokół dokumentuje przebieg ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski. Plan ogólny stanowi nadrzędny instrument polityki przestrzennej gminy, zastępujący dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jako akt prawa miejscowego, dokument ten będzie determinował ramy rozwoju lokalnego przez najbliższe lata. Proces partycypacji społecznej na obecnym etapie legislacyjnym ma kluczowe znaczenie dla zachowania transparentności oraz wypracowania optymalnego kompromisu pomiędzy indywidualnymi uprawnieniami właścicielskimi a wymogami ładu przestrzennego i interesu publicznego.

- **Cel spotkania:** Szczegółowe przedstawienie rozwiązań projektowych w zakresie strefowania terenu, analizy chłonności obszarów rozwojowych oraz zebranie wniosków i zastrzeżeń do przedstawionego projektu.

- **Uczestnicy:** Przedstawiciele organu wykonawczego gminy Urzędu Gminy Międzyrzec Podlaski, przedstawiciele zespołu projektowego oraz właściciele nieruchomości z terenu gminy, mieszkańcy i pozostali interesariusze.
- **Ramy czasowe i proceduralne:** Spotkanie zrealizowano w ramach ponownych konsultacji społecznych, stanowiących etap przed finalnym uchwaleniem dokumentu przez Radę Gminy Międzyrzec Podlaski.
- **Podstawa prawna:** Projekt sporządzany jest zgodnie z znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Prognozy demograficzne oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), a weryfikację granic działek przeprowadzono w oparciu o aktualizowaną gminną ewidencję gruntów i budynków, która jest w trakcie prowadzonych zmian.

Po zdefiniowaniu ram formalnych, projektant przedstawił analizę merytoryczną założeń demograficznych, stanowiących bazę dla wyznaczenia granic nowej zabudowy.

2. Analiza założeń demograficznych i strefowania terenu

Fundamentem planu ogólnego jest analiza chłonności terenów, która musi korespondować z ustawowymi algorytmami bilansowania. Precyzyjne definiowanie stref planistycznych ma na celu uniknięcie przyszłych konfliktów funkcjonalnych oraz zapobieganie niekontrolowanemu rozproszeniu zabudowy.

- **Prognoza demograficzna (GUS):** Oficjalne dane dla gminy Międzyrzec Podlaski prognozują populację na poziomie 10 634 mieszkańców w roku 2043 (przy 10 248 mieszkańcach w roku 2026). Choć gmina odnotowuje stabilny trend wzrostowy na tle regionu, ustawowe limity wymuszają restrykcyjne wyliczanie terenów rozwojowych związanych z zabudową mieszkaniową. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określono na 3 191 osób. Zgodnie z rozporządzeniem, wartość tę powiększono o **ustawową rezerwę 130%**, co wyznaczyło ostateczny limit terenów dla **4 148 osób**.
- **Klasyfikacja stref (Kluczowe dyferencjatory):**

Nazwa strefy	Oznaczenie	Charakterystyka i dopuszczalne przeznaczenie
Wielofunkcyjna strefa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	Przeznaczona dla ogółu mieszkańców. Dopuszcza budynki mieszkalne jednorodzinne o wyższej intensywności zabudowy przy mniejszych działkach.
Wielofunkcyjna strefa z zabudową mieszkaniową zagrodową	SZ	Dedykowana wyłącznie dla rolników (część gospodarstwa rolnego). Wymaga większych parametrów działek i dopuszcza budynki inwentarskie.
Strefa produkcji rolniczej	SR	Tzw. "żółte pasy" na tyłach zabudowy. Zakaz funkcji mieszkaniowej; dopuszczenie budynków gospodarczych i magazynowych związanych z rolnictwem.

- **Koncepcja "żółtych pasów" (stref produkcji rolniczej SR):** Wyznaczenie pasów o szerokości ok. 70 metrów na tyłach zabudowy zagrodowej stanowi strategiczny kompromis. Szerokość ta pozwala rolnikom na lokalizację budynków gospodarczych (garaże, stodoły, magazyny), a jednocześnie skutecznie uniemożliwia lokalizację uciążliwych ferm wielkopowierzchniowych (np. "kurników"), które wymagają większych odległości od granic i większej powierzchni zabudowy.
- **Standardy urbanistyczne:** Projekt wprowadza obligatoryjne parametry, m.in. wymóg zachowania **minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej** dla stref określonych w rozporządzeniu oraz maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy i intensywności wykorzystania terenu.

Przedstawione zasady ogólne stanowiły punkt wyjścia do szczegółowej debaty nad indywidualnymi obiekcjami mieszkańców.

3. Rejestr wypowiedzi, pytań i zastrzeżeń mieszkańców

W toku dyskusji wniesiono liczne zapytania w przedmiocie ochrony interesów właścicieli nieruchomości w starciu z nowymi ograniczeniami planistycznymi.

Status decyzji o warunkach zabudowy (WZ)

Projektant wyjaśnił kluczową cezurę czasową wynikającą z reformy planowania:

- Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy WZ złożone do **15 października 2025 r.** skutkować będą wydaniem decyzji **bezterminowych**.
- Decyzje WZ wydane na podstawie wniosków po tym terminie będą ważne jedynie przez **5 lat**.
- **Zgłoszone przez mieszkańców problemy z decyzjami WZ - ostrzeżenie techniczne (Konsumpcja decyzji):** Wskazano, iż uzyskanie pozwolenia na budowę dla pojedynczego obiektu na podstawie decyzji WZ obejmującej większy kompleks (np. 13 budynków) może zostać uznane przez organy nadzoru za "skonsumowanie" całości decyzji, co uniemożliwi jej dalsze wykorzystanie dla pozostałych obiektów bez nowych decyzji.

Analiza konkretnych przypadków i nieruchomości

- Na konkretnych przykładach omówiono zjawisko "dualizmu prawnego". Pomimo ujęcia wskazanych przez uczestników spotkania gruntów w strefie otwartej (zielonej), wcześniej wydane i prawomocne bezterminowe decyzje WZ zachowują moc, umożliwiając realizację inwestycji.
- Działka nr 780 (Zaścianki): Wniosek o zmianę statusu ze strefy otwartej na zagrodową uwzględniono częściowo, opierając decyzję na zasadzie kontynuacji zabudowy ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejących siedlisk.

- Na konkretnym przykładzie analizowano możliwość lokalizacji hali w strefie SR. Wskazano na konieczność zbadania uciążliwości obiektu względem sąsiedniej strefy mieszkaniowej (SJ), aby uniknąć naruszenia ładu sąsiedzkiego.
- Omówiono przypadek działki 770 (obręb 14) i działki 940: Wnioski o zmianę funkcji oddalono z uwagi na położenie w systemie przyrodniczym gminy oraz wyczerpanie prognozowanych limitów demograficznych.
- Przypadek odlesienia: Wniesiono zapytanie o grunt w procesie odleśniania. Projektant zalecił złożenie wniosku o zmianę funkcji na "SR" lub SU "Usługi" już teraz, aby plan ogólny nie zablokował zagospodarowania terenu po formalnym wyłączeniu go z produkcji leśnej.
- Parametry drogowe: Zwrócono uwagę na wymogi techniczne przy podziałach – minimalne szerokości dróg wewnętrznych (5m do 6m) będą determinować możliwość uzyskania pozwoleń na budowę w nowo wyznaczonych strefach.

4. Wytyczne proceduralne i zasady składania uwag

Skuteczność merytorycznych obiekcji mieszkańców zależy od rygorystycznego zachowania wymogów formalnych.

- **Rejestr Urbanistyczny:** Od 1 lipca br. uruchomiono centralny Rejestr Urbanistyczny. Obowiązuje jednak **okres przejściowy do końca września**, w którym dokumentacja planistyczna publikowana jest równolegle w BIP urzędu gminy.
- **Instrukcja składania uwag:**
 - **Termin końcowy składania uwag:** 7 sierpnia 2026 r.
 - **Forma prawna:** Uwagi należy składać wyłącznie na urzędowym formularzu **"Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego"** (dostępny w BIP Urzędu Gminy na stronie Ministerstwa Infrastruktury oraz w formie papierowej w pokoju nr 2).
 - **Sposób doręczenia:** Osobiście, pocztą lub e-mailem (wymagana forma pisemna/elektroniczna).
- **Dalsza procedura:** Rozpatrzenie uwag przez Wójta nastąpi po zamknięciu terminu ich zbierania. Sposób uwzględnienia uwag zostanie opublikowany w raporcie z konsultacji, a projekt może ulec korekcie przed sesją uchwałodawczą.

5. Podsumowanie i wnioski końcowe

Przebieg spotkania potwierdził wysoką świadomość mieszkańców w zakresie skutków transformacji geodezyjnej i planistycznej. Gmina Międzyrzec Podlaski, jako jednostka o silnym potencjale rozwojowym, musi umiejętnie balansować pomiędzy ochroną funkcji rolniczych a presją inwestycyjną.

- **Kluczowe rekomendacje:** Zwrócono uwagę, że plan ogólny nie jest dokumentem statycznym – organ wykonawczy ma ustawowy obowiązek dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym raz na kadencję, co umożliwi aktualizację stref w przyszłości.
- **Pouczenie finalne:** Mieszkańcy wymagający indywidualnej asysty technicznej w zakresie analizy rysunku planu zostali zaproszeni na **dyżur projektanta**, który odbędzie się w najbliższy **piątek w godzinach 16:00–17:00** w siedzibie Gminnego Ośrodka Kultury w Wysokim. Jest to termin na techniczne doprecyzowanie treści wniosków do czasu upływu terminu 7 sierpnia 2026 r.

Sesja konsultacyjna została zamknięta z potwierdzeniem dostępności pracowników merytorycznych urzędu w toku dalszych prac planistycznych.

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

I. Podsumowanie dyskusji

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 gminy Międzyrzec Podlaski należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski w nieprzekraczalnym terminie do 7 sierpnia 2026 r.

II. W trakcie spotkania nie zgłoszono uwag do projektu planu ogólnego. W trakcie spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski w dniu 15 lipca 2026 r. nie wpłynęły żadne uwagi, opinie lub stanowiska.

Spotkanie zakończyło się około godziny 18.30.

Protokół zawiera 5 stron, załącznikiem do protokołu jest:

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



.....
(Podpis)