

Protokół
ze przeprowadzenia spotkania otwartego

w dniu 12 maja 2026 r. w godzinach od 15.30 do 17:00

Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie, ul. Marszałka Piłsudskiego 2, Międzychód, Sala sesyjna. Sala zlokalizowana jest na parterze budynku urzędu i jest dostępna dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W spotkaniu otwartym uczestniczyli:

- **Przedstawiciele urzędu:** Zastępca Burmistrza Międzychodu Damian Stachowiak, Joanna Prokopczuk (Kierownik Referatu Zarządzania Przestrzenią), Marta Mamzer (inspektor ds. planowania przestrzennego),
- **Przedstawiciele zespołu projektowego:** mgr inż. arch. Joanna Grocholewska (Główny Projektant), mgr inż. Aleksandra Sobka-Kucharska,
- **Osoby zainteresowane projektem planu ogólnego,** wg listy obecności 42 osoby.

Projektant Planu ogólnego – Pani Joanna Grocholewska przedstawiła prezentację dotyczącą istoty Planu ogólnego (POG) oraz zasad jego sporządzania. Omówiła strefy, jakie wyodrębnia się w POG, sposób obliczania bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie i chłonności terenów niezabudowanych, z zasadę wskazywania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), występujące na terenie gminy Międzychód uwarunkowania mające wpływ na rozstrzygnięcia w planie ogólnym oraz generalne założenia projektu POG.

Następnie umożliwiono zadawanie pytań przez osoby zgromadzone w Sali sesyjnej.

Głos zabrali:

1. Pan X – mieszkaniec Zatomia Nowego. Powiedział, że zapoznał się z projektem i uznał, że nowy system nie bierze pod uwagę nowych osób, które chciałyby zamieszkać w gminie, gdyż nie dostaną decyzji o warunkach zabudowy. Uznał za absurd, że system nie bierze pod uwagę gospodarzy, którzy chcieliby pobudować swoje dzieci w sąsiedztwie swoich gospodarstw. Zapytał kto przyjmuje lub odrzuca wnioski do planu – system czy człowiek? Projektantka wyjaśnił, że są różnice w gminie między obszarami, które do tej pory posiadały mpzp, a tymi nie pokrytymi mpzp. Dokument mpzp jest wiążący podczas sporządzania POG i został do niego przeniesiony (poza nielicznymi wyjątkami). Funkcje mieszkaniowe w obszarach wsi, nieobjętych mpzp, będą mogły rozwijać się teraz w ramach rozszerzenia OUZ.
Odnosnie przyjmowania wniosków – decyzje podejmuje Burmistrz w procedurze planistycznej, w oparciu o dane z bilansu i po analizie innych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.
2. Pan X – na zły bilans wpływają ludzie niezameldowani w gminie, a przebywający tu na stałe; obawia się, że będą przybywać kolejni nowi mieszkańcy a nie będzie dla nich działek. Zastępca Burmistrza Damian Stachowiak wyjaśnił, że jesteśmy w złej sytuacji, gdyż mamy w gminie uchwalone duże plany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lecz te tereny nie są zabudowywane, tylko nadal uprawiane przez rolników.

Pani projektant wyjaśniła, że GUS posiada informacje o osobach zamieszkałych w gminie oraz że nie ma narzędzi do usunięcia z obiegu obowiązujących mpzp, które nie są zabudowywane, by poprawić bilans.

3. Pani X – Łowyń. Chciała dowiedzieć się o cel wprowadzenia w obowiązującym mpzp dla wsi Łowyń drogi wewnętrznej.

Projektant planu udzieliła informacji, że dzisiejsze spotkanie nie dotyczy tego tematu i że POG nie przewiduje wprowadzania lub likwidacji dróg wewnętrznych.

Zastępca Burmistrza uzupełnił, że sprawa drogi jest analizowana, ale trzeba to zmienić w innej procedurze. Zapewnił, że Pani otrzyma pisemną odpowiedź na złożony wniosek dot. drogi.

4. Pan X – zapytał jakie są przesłanki by objąć działkę obszarem uzupełnienia zabudowy?

Projektantka wytłumaczyła, że bazowe obszary uzupełnienia zabudowy są generowane za pomocą Wtyczki APP2 do programu QGIS, w oparciu o wyselekcjonowane dane z mapy ewidencyjnej. Program oblicza też maksymalną powierzchnię poszerzenia bazowych OUZ na terenie gminy. W oparciu o obliczenia mieliśmy do dyspozycji 165 ha i na obecnym etapie są jeszcze rezerwy, które będą umożliwiały uwzględnienie części uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych.

5. Pan X – powiedział, że występują u niego na terenie różne strefy i zapytał skąd ogólnie brały się strefy.

Projektantka wytłumaczyła, że starała się przenosić mpzp do POG. Trzeba przeanalizować uwarunkowania. Jeśli są jakieś zastrzeżenia to można zgłosić uwagę i konkretne obszary zostaną ponownie przeanalizowane.

6. Pan X – zapytał jakie są zasady do objęcia terenu strefą SN.

Urbanistka wyjaśniła, że strefą tą objęte zostały parki, zieleń ustalona w mpzp, obszary sportu i rekreacji, zieleń niebędąca lasem oraz wybrane obszary zabudowy usługowej np. zabudowa turystyczna z budynkiem niemieszkalnym.

7. Pan X zapytał czy projekt planu został uzgodniony z RDOŚ.

Zastępca Burmistrza odpowiedział, że najpierw dostaliśmy uzgodnienie negatywne, dopiero po wprowadzeniu poprawek uzyskaliśmy uzgodnienie pozytywne.

8. Pan X – zapytał o różnicę pomiędzy strefą SO a SR oraz dlaczego w naszej gminie dominuje SO oraz czy w strefie SO jest możliwa lokalizacja studni.

Projektantka wyjaśniła, że $\frac{3}{4}$ powierzchni gminy objęta jest formami ochrony przyrody i dlatego nie można swobodnie planować. Jeśli nie było wniosków do POG o wprowadzenie strefy SR to sami projektanci takiej zabudowy nie proponowali, gdyż jest potencjalnie kolizyjna. SR to strefa umożliwiająca lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolną, lecz nie jest tam dopuszczona zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny rolnika). Studnia jest obiektem infrastruktury technicznej, która jest ujęta w profilu funkcjonalnym strefy SO, zatem jest możliwa do realizacji w strefie SO.

Protokół sporządzili:

Joanna Prokopczuk

Marta Mamzer

.....
podpis Burmistrza Międzychodu