

URZĄD MIASTA I GMINY
w Międzyborzu

Wpł. dnia **21. 07. 2026**

Znak sprawy **4243**

Przekazano do załatwienia... **P. W. BIERAŁA**

Międzybórz dnia 21.lipca.2026

Do:
PRZEWODNICZĄCEGO RADY MIEJSKIEJ
w MIĘDZYBORZU.

R A D A M I E J S K A
Wpłynęło dnia... **22.07.2026**

Znak sprawy... **56/2026**

Przekaz. do załatw.....

Dotyczy:
UZUPEŁNIENIA BRAKU FORMALNEGO PISMA ZŁOŻONEGO NA POSIEDZENIE
KOMISJI W DNIU 20.lipca.2026r

W związku z omyłkowym złożeniem na posiedzeniu Komisji w dniu 20.lipca.2026 r dokumentu bez własnoręcznego podpisu,składam podpisany egzemplarz tego samego dokumentu.

Wnoszę o potraktowanie niniejszego pisma jako uzupełnienia braku formalnego wcześniej złożonego dokumentu oraz dołączenie podpisanej wersji do dokumentacji sprawy i materiałów dotyczących procedury uchwalania planu ogólnego Gminy Międzybórz.
Jednocześnie podtrzymuję w całości treść zawartych w nim pytań,uwag i wniosków.

W związku z planowanym w dniu 21.lipca.2026r posiedzeniem Rady Miejskiej w Międzyborzu oraz procedowaniem uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Międzybórz,zwracam się z uprzejmą prośbą o przekazanie Radnym informacji o wpłynięciu niniejszego uzupełnienia przed przystąpieniem do głosowania nad przedmiotowa uchwałą.

Proszę również o dołączenie niniejszego pisma wraz z załącznikami do dokumentacji prowadzonej procedury planistycznej

załącznik:
Podpisany egzemplarz pytań,uwag i wniosków

Bukowina Sycowska, dnia 21 lipca 2026 r.

**Do Przewodniczącego
wspólnego posiedzenia Komisji
Rady Miejskiej w Międzyborzu**

WNIOSKI DO PRZEWODNICZĄCEGO KOMISJI

dotyczące procedowania projektu Planu Ogólnego Gminy Międzybórz - działka nr 81/3, obszar 9OUZ i strefa 24SZ

Cel pisma

Celem pisma nie jest zablokowanie całego planu ogólnego. Wnoszę o rzetelne wyjaśnienie dwóch konkretnych spraw przed wydaniem opinii przez Komisję: ograniczenia obszaru 9OUZ na działce nr 81/3 oraz dopuszczenia szerokiego profilu funkcjonalnego i parametrów w strefie 24SZ obejmującej teren działek ewidencyjnych 82/6 i 82/7.

W związku z procedowaniem projektu Planu Ogólnego Gminy Międzybórz wnoszę o:

1. dopuszczenie mnie do krótkiego wystąpienia jako mieszkańca i właściciela działki nr 81/3 podczas omawiania punktu dotyczącego planu ogólnego, przed wydaniem stanowiska przez Komisję;
2. przyjęcie niniejszego pisma wraz z załącznikami i dołączenie go do dokumentacji posiedzenia Komisji;
3. przekazanie wszystkim członkom Komisji oraz pozostałym radnym osobnych zestawów pytań skierowanych do Burmistrza i do projektanta planu;
4. przekazanie pytań Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz oraz projektantowi planu ogólnego z prośbą o udzielenie odpowiedzi podczas posiedzenia;
5. udzielanie odpowiedzi kolejno, pytanie po pytaniu, z podaniem dokumentu, przepisu, analizy lub mapy stanowiącej podstawę odpowiedzi;
6. przekazanie pisemnej odpowiedzi na pytania, na które nie będzie możliwe udzielenie pełnej odpowiedzi podczas posiedzenia, wraz ze wskazaniem materiałów źródłowych;
7. przedstawienie Komisji atrybutów danych przestrzennych z pliku GML dla jednostek 9OUZ, 93SJ i 24SZ oraz potwierdzenie, że dane te są zgodne z tabelami zamieszczonymi w uzasadnieniu planu;
8. przedstawienie dokumentu źródłowego, z którego pochodzi granica układu ruralistycznego objętego ochroną konserwatorską obejmująca działkę nr 81/3, w tym daty dokumentu, autora, podstawy prawnej i opinii konserwatora;
9. przedstawienie sposobu wyznaczenia granicy 9OUZ na działce nr 81/3, w tym informacji, czy granica została wygenerowana automatycznie, czy była korygowana ręcznie i przez kogo;
10. przedstawienie porównania wszystkich stref SZ, dla których dopuszczono teren wielkotowarowej produkcji rolnej, ze szczególnym uwzględnieniem stref 6SZ, 7SZ, 8SZ i 24SZ oraz przyczyn ustalenia dla 24SZ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%;
11. przedstawienie dokładnego przebiegu strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m w stosunku do strefy 24SZ oraz wyjaśnienie wpływu tej strefy na przyszłe zagospodarowanie terenu;
12. odnotowanie w protokole wszystkich zgłoszonych wniosków, faktu przekazania pytań oraz informacji, na które pytania udzielono odpowiedzi, a które pozostały bez odpowiedzi;
13. niewydawanie pozytywnej opinii o projekcie w części dotyczącej działki nr 81/3 i strefy 24SZ do czasu przedstawienia odpowiedzi na pytania priorytetowe oraz dokumentów źródłowych;

14. zarekomendowanie Burmistrzowi ponownej analizy i korekty przebiegu 9OUZ na działce nr 81/3 w zakresie umożliwiającym racjonalną kontynuację zabudowy, w tym lokalizację 2-3 budynków mieszkalnych zgodnych z charakterem wsi;
15. zarekomendowanie usunięcia z profilu dodatkowego strefy 24SZ funkcji „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”, a w razie braku zgody - ponownego ustalenia parametrów 24SZ; w szczególności zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i ograniczenia skali zabudowy;
16. w przypadku braku możliwości wyjaśnienia powyższych kwestii na posiedzeniu - zarekomendowanie odroczenia opiniowania projektu lub skierowania projektu do korekty w opisanym, ograniczonym zakresie.

Uzasadnienie

Działka nr 81/3 jest działką zabudowaną domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, posiada dostęp do układu drogowego i uzbrojenia. Projektowany obszar 9OUZ obejmuje jednak tylko ograniczoną część nieruchomości. Jednocześnie na rysunku uzasadnienia pojawiła się granica układu ruralistycznego objętego ochroną konserwatorską, która - według wiedzy właściciela - nie była wcześniej w czytelny sposób wskazywana w dostępnych materiałach dotyczących nieruchomości.

Nie kwestionuję potrzeby ochrony historycznego układu wsi. Oczekuję jednak jasnego wskazania, z jakiego dokumentu wynika ta granica, od kiedy jest stosowana oraz dlaczego ma prowadzić do tak daleko idącego ograniczenia możliwości zabudowy działki nr 81/3. Sama ochrona układu ruralistycznego nie wyjaśnia jeszcze, dlaczego nie można dopuścić kilku budynków dostosowanych skalą, formą i usytuowaniem do istniejącej zabudowy.

Strefa 24SZ obejmuje teren działek ewidencyjnych 82/6 i 82/7, który w obowiązującym MPZP oznaczony jest symbolem 3RU. W przedłożonych wcześniej pismach wskazano, że MPZP ogranicza rozbudowę budynków inwentarskich. Plan ogólny nie zmienia tego planu miejscowego automatycznie, lecz wpisanie „terenu wielkotowarowej produkcji rolnej” tworzy kierunek umożliwiający w przyszłości wprowadzenie takiej funkcji do zmienionego MPZP.

Z Aneksu 1 uzasadnienia wynika ponadto, że dla 24SZ ustalono maksymalną intensywność 1, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, wysokość 12 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jedynie 15%. Dla stref 6SZ, 7SZ i 8SZ, które również obejmują wielkotowarową produkcję rolną, wskazano 40% powierzchni biologicznie czynnej. Różnica ta wymaga konkretnego uzasadnienia.

Radni powinni znać znaczenie profilu podstawowego i dodatkowego strefy 24SZ, rzeczywisty katalog dopuszczalnych klas przeznaczenia terenu, wpływ strefy sanitarnej cmentarza oraz zakres analiz środowiskowych i konserwatorskich przed wydaniem opinii i przed głosowaniem.

Załączniki

1. Załącznik nr 1 - Pytania do Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz.
2. Załącznik nr 2 - Pytania do projektanta Planu Ogólnego Gminy Międzybórz.

21.07.2026
(data złożenia / potwierdzenie wpływu)

Podstawa opracowania: projekt uchwały i uzasadnienie POG z lipca 2026 r., rysunek uzasadnienia, prognoza oddziaływania na środowisko, obowiązujący MPZP oraz materiały dotyczące działki nr 81/3.

Bukowina Sycowska, dnia 21 lipca 2026 r.

**Do Burmistrza
Miasta i Gminy Międzybórz**

ZAŁĄCZNIK NR 1 - PYTANIA DO BURMISTRZA

Projekt Planu Ogólnego Gminy Międzybórz - działka nr 81/3, obszar 9OUZ i strefa 24SZ

Sposób udzielenia odpowiedzi

Proszę o odpowiedzi konkretne, odnoszące się do wskazanej działki lub strefy. W przypadku powołania się na analizę, uzgodnienie, opinię lub przepis proszę podać nazwę dokumentu, datę, autora oraz miejsce, w którym radni i mieszkańcy mogą zapoznać się z jego treścią.

Pytania oznaczone jako priorytetowe powinny - w miarę możliwości - zostać wyjaśnione przed wydaniem opinii przez Komisję i przed głosowaniem Rady.

I. Odpowiedzialność za przyjęte rozwiązania i cel polityki przestrzennej

1. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz zna osobiście sytuację działki nr 81/3 oraz terenu strefy 24SZ, czy opiera swoje stanowisko wyłącznie na materiałach i rekomendacji projektanta?
2. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz zaakceptował przebieg 9OUZ, granicę strefy 93SJ i parametry strefy 24SZ przed skierowaniem projektu do konsultacji i następnie do Rady?
3. Kto podjął ostateczną decyzję o nieuwzględnieniu uwag dotyczących działki nr 81/3 i strefy 24SZ: Burmistrz, projektant czy pracownik urzędu?
4. Jakie cele publiczne mają zostać osiągnięte przez ograniczenie możliwości zabudowy działki nr 81/3 i jednocześnie pozostawienie w sąsiedztwie możliwości wielkotowarowej produkcji rolnej?
5. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz uważa, że przedstawione rozwiązanie zachowuje równowagę między interesem właściciela działki 81/3, interesem mieszkańców sąsiednich nieruchomości oraz interesem podmiotu prowadzącego produkcję rolną?

II. Strefa 24SZ - decyzja gminy i relacja do obowiązującego MPZP

6. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego Burmistrz zaakceptował wpisanie do profilu dodatkowego strefy 24SZ funkcji „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”?
7. Czy wprowadzenie tej funkcji wynikało z wniosku właściciela działek 82/6 i 82/7, z propozycji projektanta, z ustaleń Burmistrza czy z innego dokumentu?
8. Czy Burmistrz potwierdza, że plan ogólny nie zmienia obecnego MPZP automatycznie, ale będzie wiążący przy przyszłym sporządzaniu lub zmianie planu miejscowego?
9. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz świadomie akceptuje, że wpisanie wielkotowarowej produkcji rolnej do 24SZ może w przyszłości stworzyć podstawę do zmiany obecnych ograniczeń dotyczących terenu 3RU?
10. Jakie konkretne przepisy obowiązującego MPZP dotyczą terenu 3RU oraz czy Burmistrz potwierdza ich aktualne brzmienie i zakres?
11. Dlaczego w odpowiedziach na uwagi powoływano się na zgodność z MPZP, jeżeli profil 24SZ może w przyszłości umożliwić szerszy sposób zagospodarowania niż obecny plan miejscowy?

12. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz poprze usunięcie z profilu dodatkowego 24SZ funkcji „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”, pozostawiając obecnie prowadzoną działalność w granicach obowiązującego MPZP?

III. Porównanie stref rolniczych i parametry 24SZ

13. Czy Burmistrz otrzymał od projektanta pełne zestawienie wszystkich stref SZ, w których dopuszczono teren wielkotowarowej produkcji rolnej?
14. Czy Burmistrz wie, że w tabeli uzasadnienia funkcję tę wskazano co najmniej dla stref 6SZ, 7SZ, 8SZ i 24SZ?
15. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego dla strefy 24SZ ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, podczas gdy dla stref 6SZ, 7SZ i 8SZ wskazano 40%?
16. Czy Burmistrz zna podstawę obniżenia wartości biologicznie czynnej dla 24SZ poniżej wartości standardowej wskazanej dla strefy SZ w rozporządzeniu?
17. Czy analizowano wariant zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej w 24SZ do co najmniej 40% oraz ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy i intensywności?
18. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz poprze wariant kompromisowy: pozostawienie obecnej działalności bez tworzenia możliwości dalszej intensyfikacji poprzez obniżenie parametrów 24SZ?

IV. Wpływ 24SZ na mieszkańców, środowisko i charakter wsi

19. Czy zlecono analizę lokalną dotyczącą zapachów, hałasu, ruchu ciężarowego, gospodarki wodno-ściekowej i ryzyka zanieczyszczenia wód w związku z możliwym rozwojem wielkotowarowej produkcji rolnej?
20. Czy analizowano faktyczne uciążliwości już odczuwane przez mieszkańców Bukowiny Sycowskiej w związku z obecną produkcją zwierzęcą?
21. Czy przeprowadzono analizę wpływu 24SZ na możliwość dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie?
22. Czy oceniano możliwy wpływ takiej funkcji na wartość sąsiednich nieruchomości, czy zagadnienie to w ogóle nie było analizowane?
23. Czy Burmistrz uważa, że teren w centrum lub bezpośrednim sąsiedztwie zabudowanej części wsi jest właściwym miejscem do tworzenia przyszłej możliwości wielkotowarowej produkcji rolnej?
24. **Pytanie priorytetowe.** Jakie konkretne zabezpieczenie w projekcie planu ogólnego chroni mieszkańców przed intensyfikacją funkcji uciążliwej w przyszłym MPZP?

V. Działka nr 81/3 i obszar 9OUZ

25. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego Burmistrz zaakceptował ograniczenie 9OUZ na działce nr 81/3 mimo istniejącego domu, budynku gospodarczego, dostępu do drogi i istniejącego uzbrojenia terenu?
26. Czy Burmistrz otrzymał od projektanta indywidualną analizę działki nr 81/3? Jeżeli tak, proszę wskazać jej nazwę i datę.
27. Czy przy rozpatrywaniu uwagi porównano działkę nr 81/3 z innymi nieruchomościami w Bukowinie, na których OUZ obejmuje również niezabudowane fragmenty działek?
28. Czy Burmistrz zna faktyczne ograniczenia techniczne działki nr 81/3, w tym przebieg infrastruktury i warunki terenowe, które powodują, że nie cała powierzchnia działki może zostać praktycznie zabudowana?
29. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz poprze ponowną analizę i rozszerzenie 9OUZ w zakresie pozwalającym na logiczną kontynuację zabudowy o 2-3 domy?
30. Czy Burmistrz uważa za sprawiedliwe, że właściciel zabudowanej i uzbrojonej działki ma mniejsze możliwości rozwoju niż właściciele niektórych terenów niezabudowanych?

VI. Układ ruralistyczny i przejrzystość informacji

31. **Pytanie priorytetowe.** Kiedy Burmistrz po raz pierwszy otrzymał informację, że działka nr 81/3 znajduje się w granicach układu ruralistycznego objętego ochroną konserwatorską?
32. Z jakiego dokumentu źródłowego gmina zaczerpnęła przebieg tej granicy?
33. Dlaczego właściciel działki nr 81/3 nie został w czytelny sposób poinformowany o znaczeniu tej granicy i jej wpływie na projektowany OUZ?
34. Czy granica była wcześniej prezentowana w obowiązującym MPZP, gminnej ewidencji zabytków, studium lub innym publicznie dostępnym dokumencie?
35. Czy Burmistrz wystąpi do konserwatora o jednoznaczne wyjaśnienie, czy ochrona układu ruralistycznego wyklucza 2-3 nowe domy, czy jedynie wymaga dostosowania ich formy i usytuowania?
36. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego ochrona historycznego układu wsi ma ograniczać kilka domów mieszkalnych, podczas gdy obok pozostawia się możliwość wielkotowarowej produkcji rolnej i parametr 15% powierzchni biologicznie czynnej?

VII. Strefa sanitarna cmentarza

37. Czy Burmistrz zna dokładny przebieg strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m w stosunku do działek 82/6 i 82/7 oraz całej strefy 24SZ?
38. Czy gmina uzyskała stanowisko właściwego organu sanitarnego dotyczące przyjętych funkcji i parametrów 24SZ?
39. Jakie ograniczenia wynikające ze strefy sanitarnej zostały uwzględnione w projekcie?
40. Czy strefa sanitarna wpływa na możliwość lokalizacji studni, obiektów produkcyjnych, zbiorników, nowych budynków lub innych urządzeń na terenie 24SZ?

VIII. Konsultacje, uwagi i decyzja przed głosowaniem

41. Czy uwagi dotyczące 81/3 i 24SZ zostały rozpatrzone odrębnie i merytorycznie, czy zastosowano ogólne uzasadnienie odnoszące się do większej grupy uwag?
42. Jakie nowe analizy wykonano po otrzymaniu uwag mieszkańców?
43. Czy wszystkie dokumenty będące podstawą nieuwzględnienia uwag zostały przekazane radnym?
44. Czy Burmistrz dopuszcza autopoprawkę lub ponowne skierowanie projektu do korekty w ograniczonym zakresie obejmującym 9OUZ i 24SZ?
45. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz zwróci się do Rady o odroczenie głosowania, jeżeli projektant nie przedstawi źródła granicy ruralistycznej, analizy 9OUZ i uzasadnienia parametrów 24SZ?
46. **Pytanie priorytetowe.** Czy Burmistrz jest gotowy poprzeć dwa konkretne rozwiązania: racjonalne rozszerzenie 9OUZ na działce 81/3 oraz usunięcie wielkotowarowej produkcji rolnej z 24SZ albo istotne ograniczenie parametrów tej strefy?

Wniosek końcowy

Wnoszę o udzielenie odpowiedzi podczas posiedzenia Komisji. W zakresie pytań wymagających sprawdzenia dokumentów proszę o przekazanie odpowiedzi pisemnej wraz z kopiami lub dokładnym wskazaniem dokumentów źródłowych. Proszę również o przekazanie odpowiedzi wszystkim radnym przed podjęciem ostatecznej decyzji w sprawie planu ogólnego.

21.07.2026.....
(data złożenia / potwierdzenie wpływu)

Materiały źródłowe wykorzystane przy opracowaniu pytań

1. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Międzybórz z dnia 8 lipca 2026 r. - załącznikiem normatywnym jest dokument GML.
2. Uzasadnienie tekstowe planu ogólnego Gminy Międzybórz, lipiec 2026 r., w szczególności rozdziały dotyczące OUZ, ochrony konserwatorskiej, cmentarzy oraz Aneks 1 - wykaz stref planistycznych.
3. Rysunek uzasadnienia planu ogólnego, skala 1:10 000 - warstwy: układ ruralistyczny objęty ochroną konserwatorską oraz strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m.
4. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Gminy Międzybórz, maj 2026 r.
5. Uchwała Nr LIV/329/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bukowina Sycowska - w zakresie wskazanym w złożonych wcześniej pismach.
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania OUZ (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).
7. Poglądowy wydruk z Geoportalu dotyczący działki nr 81/3 - istniejąca zabudowa, układ drogowy i uzbrojenie terenu.

Bukowina Sycowska, dnia 21 lipca 2026 r.

Do projektanta
Planu Ogólnego Gminy Międzybórz

ZAŁĄCZNIK NR 2 - PYTANIA DO PROJEKTANTA PLANU OGÓLNEGO

Zakres funkcji strefy 24SZ, działka nr 81/3, obszar 9OUZ, ochrona konserwatorska i uwarunkowania sanitarne

Założenie pytań

Pytania nie zakładają, że plan ogólny bezpośrednio pozwala na realizację konkretnej inwestycji. Ich celem jest ustalenie, jakie funkcje plan ogólny dopuszcza jako kierunek dla przyszłych planów miejscowych, jakie analizy wykonano oraz dlaczego działkę nr 81/3 i strefę 24SZ ukształtowano w obecny sposób.

Informacja porządkująca oznaczenia

Oznaczenie	Znaczenie w analizowanej sprawie
81/3	numer działki ewidencyjnej - zabudowanej domem i budynkiem gospodarczym
9OUZ	obszar uzupełnienia zabudowy obejmujący część działki 81/3
93SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmująca teren działki 81/3
82/6 i 82/7	numery działek ewidencyjnych objętych analizowaną strefą 24SZ
3RU	symbol terenu w obowiązującym MPZP, a nie numer działki
24SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w projekcie planu ogólnego

Zestawienie porównawcze wynikające z Aneksu 1 uzasadnienia

Strefa	Wielkotowarowa produkcja rolna	Intensywność	Zabudowa [%]	Wysokość [m]	PBC [%]
6SZ	tak	1	50	12	40
7SZ	tak	1	50	12	40
8SZ	tak	1	50	12	40
24SZ	tak	1	50	12	15

Uwaga: tabela przedstawia strefy widoczne w dostępnych fragmentach Aneksu 1. Projektant powinien wskazać pełną listę wszystkich stref z takim profilem i potwierdzić dane w pliku GML.

I. Dokumentacja źródłowa, plik GML i zgodność materiałów

1. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant potwierdza, że normatywna treść planu ogólnego znajduje się w pliku GML stanowiącym załącznik do uchwały, natomiast rysunek i uzasadnienie mają charakter informacyjny?
2. **Pytanie priorytetowe.** Proszę przedstawić atrybuty z pliku GML dla 9OUZ, 93SJ i 24SZ oraz potwierdzić ich pełną zgodność z tabelami i mapami przekazanymi radnym.
3. Czy udostępniony radnym plik GML jest tą samą wersją, która była przedmiotem konsultacji i uzgodnień? Proszę podać identyfikator wersji oraz datę ostatniej modyfikacji.
4. Czy w dokumentacji prac planistycznych znajduje się wykaz ręcznych korekt stref i OUZ dokonanych po automatycznym wygenerowaniu danych?
5. Czy wszystkie opinie i uzgodnienia odnoszą się do tej samej wersji projektu, która jest przedstawiana Radzie do uchwalenia?
6. **Pytanie priorytetowe.** Czy w tabeli profilu 24SZ dwukrotne wpisanie „terenu usług” jest błędem redakcyjnym, błędem danych GML czy zamierzonym zapisem? Proszę wskazać prawidłową treść.

II. Metoda wyznaczenia 9OUZ na działce nr 81/3

7. **Pytanie priorytetowe.** Jakie konkretne kroki i parametry rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. zastosowano przy wyznaczaniu 9OUZ na działce nr 81/3?
8. **Pytanie priorytetowe.** Czy pierwotna granica OUZ została wygenerowana automatycznie, a następnie zmieniona? Jeżeli tak - proszę pokazać granicę pierwotną i końcową oraz uzasadnić każdą korektę.
9. Czy działka nr 81/3 została objęta analizą indywidualną, czy jedynie analizą całego zespołu zabudowy?
10. Jakie budynki przyjęto jako tworzące obszar zabudowy będący podstawą algorytmu OUZ?
11. Czy do analizy włączono wszystkie istniejące budynki na działce 81/3 i działkach sąsiednich?
12. Czy uwzględniono dostęp do drogi, kształt działki, uzbrojenie, przebieg infrastruktury telekomunikacyjnej, warunki wodne i istniejący budynek gospodarczy?
13. Czy wykonano wariant obejmujący większą część działki 81/3, a jeżeli tak - dlaczego został odrzucony?
14. **Pytanie priorytetowe.** Co konkretnie z punktu widzenia ładu przestrzennego uniemożliwia rozszerzenie 9OUZ w zakresie pozwalającym na 2-3 domy w logicznym ciągu zabudowy?
15. Czy porównano procent powierzchni działki 81/3 objęty OUZ z analogicznym wskaźnikiem dla innych zabudowanych działek w Bukowinie Sycowskiej?
16. Proszę wskazać co najmniej trzy porównywalne działki oraz obiektywne różnice, które uzasadniają odmienne wyznaczenie OUZ.
17. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant rekomenduje ponowną analizę 9OUZ po przedstawieniu danych o uzbrojeniu i faktycznym zagospodarowaniu działki?

III. Układ ruralistyczny objęty ochroną konserwatorską

18. **Pytanie priorytetowe.** Jaki dokładnie dokument źródłowy określa granicę układu ruralistycznego obejmującą działkę nr 81/3?
19. Proszę podać nazwę opracowania, autora, datę sporządzenia, organ zatwierdzający oraz podstawę prawną.
20. Czy granica wynika z gminnej ewidencji zabytków, wojewódzkiej ewidencji, decyzji konserwatorskiej, studium konserwatorskiego czy innego materiału?
21. Czy granica ta obowiązywała przed rozpoczęciem prac nad planem ogólnym, czy została po raz pierwszy wprowadzona lub odwzorowana podczas sporządzania obecnego uzasadnienia?
22. Czy przebieg granicy był przedmiotem odrębnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków?
23. Czy istnieje opinia konserwatora odnosząca się bezpośrednio do działki nr 81/3?
24. **Pytanie priorytetowe.** W jaki konkretny sposób ochrona układu ruralistycznego wpłynęła na granicę 9OUZ?

25. Czy ochrona ruralistyczna wyklucza nową zabudowę, czy jedynie nakazuje zachowanie skali, linii zabudowy, geometrii dachów, materiałów i układu przestrzennego?
26. **Pytanie priorytetowe.** Jakie wartości historyczne zostałyby naruszone przez 2-3 budynki mieszkalne dostosowane do istniejącej zabudowy?
27. Czy projektant analizował wariant powiększenia OUZ z jednoczesnym wprowadzeniem wymogów chroniących charakter układu ruralistycznego?
28. Dlaczego granica układu ruralistycznego jest prezentowana na rysunku uzasadnienia, ale jej źródło i skutki dla konkretnych działek nie zostały opisane w sposób czytelny dla właścicieli?

IV. Profil podstawowy i dodatkowy strefy 24SZ

29. **Pytanie priorytetowe.** Proszę podać pełny profil podstawowy i dodatkowy strefy 24SZ dokładnie w brzmieniu wynikającym z pliku GML.
30. Które elementy profilu wynikają obowiązkowo z charakterystyki strefy SZ w rozporządzeniu, a które zostały wybrane indywidualnie przez gminę?
31. Czy projektant potwierdza, że „teren infrastruktury technicznej” należy do profilu podstawowego strefy SZ, a nie do profilu dodatkowego 24SZ?
32. Jak należy rozumieć ograniczenie infrastruktury technicznej wynikające z przypisu do załącznika nr 1 rozporządzenia - w szczególności limit 5000 m² dla innych terenów infrastruktury technicznej?
33. **Pytanie priorytetowe.** Czy 24SZ obejmuje „teren biogazowni”? Dostępna tabela go nie wskazuje. Proszę jednoznacznie potwierdzić, czy przyszły MPZP zgodny z 24SZ może dopuścić biogazownię.
34. Proszę przedstawić pełny wykaz klas przeznaczenia niższego poziomu mieszczących się w każdej funkcji profilu 24SZ.

V. Funkcja „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”

35. **Pytanie priorytetowe.** Jakie rodzaje inwestycji i działalności mieszczą się w klasie „teren wielkotowarowej produkcji rolnej” oraz odpowiadających jej klasach niższego poziomu?
36. Czy w ramach tej funkcji mogą być planowane fermy trzody chlewnej, drobiu lub bydła o dużej skali, magazyny pasz, silosy, budynki inwentarskie i obiekty pomocnicze?
37. Czy sam plan ogólny ogranicza liczbę zwierząt, DJP, wielkość produkcji albo minimalną odległość od domów mieszkalnych?
38. Jakie ograniczenia dla takiej funkcji wynikają wyłącznie z parametrów: intensywność 1, zabudowa 50%, wysokość 12 m i powierzchnia biologicznie czynna 15%?
39. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego funkcję tę przypisano właśnie do 24SZ w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej?
40. Czy funkcja wynika wyłącznie z istniejącego sposobu użytkowania i obowiązującego MPZP, czy stanowi świadome poszerzenie przyszłych możliwości?
41. Czy przeanalizowano wariant strefy SZ bez wielkotowarowej produkcji rolnej, który zachowałby zwykłą zabudowę zagrodową i produkcję w gospodarstwach rolnych?
42. **Pytanie priorytetowe.** Jeżeli gmina nie planuje dalszej intensyfikacji produkcji, po co wpisano tę funkcję do profilu dodatkowego?

VI. Funkcja „teren usług”

43. Jakie klasy usług niższego poziomu mogą być dopuszczone w przyszłym MPZP na podstawie ogólnego zapisu „teren usług” w 24SZ?
44. Czy profil obejmuje tylko usługi lokalne i nieuciążliwe, czy również usługi magazynowe, transportowe, warsztatowe, logistyczne lub inne generujące hałas i ruch ciężarowy?

- 45. Czy plan ogólny zawiera mechanizm ograniczający skalę i uciążliwość usług w 24SZ?
- 46. Dlaczego nie wybrano węższych, nazwanych klas usług odpowiadających rzeczywistym potrzebom terenu?
- 47. Czy dwukrotne wystąpienie „terenu usług” w tabeli ma jakiegokolwiek skutki prawne lub techniczne?

VII. Funkcje „teren wód” i „teren zieleni naturalnej”

- 48. Jakie klasy niższego poziomu obejmuje „teren wód” w profilu 24SZ?
- 49. Czy zapis dotyczy wyłącznie ochrony istniejących cieków i zbiorników, czy pozwala planować nowe stawy, zbiorniki retencyjne i urządzenia wodne?
- 50. Czy „teren wód” może obejmować zbiorniki o funkcji technologicznej lub związanej z obsługą produkcji, czy takie wykorzystanie jest wykluczone?
- 51. Jakie znaczenie praktyczne ma „teren zieleni naturalnej” w 24SZ przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 15%?
- 52. Czy funkcje wód i zieleni zostały wprowadzone w celu ochrony konkretnych elementów przyrodniczych? Proszę wskazać ich położenie i powierzchnię.

VIII. Porównanie stref 6SZ, 7SZ, 8SZ i 24SZ

- 53. **Pytanie priorytetowe.** Proszę wskazać wszystkie strefy SZ w gminie, w których dopuszczono wielkotowarową produkcję rolną, i wyjaśnić kryteria wyboru każdej z nich.
- 54. Czym różni się stan faktyczny i otoczenie stref 6SZ, 7SZ i 8SZ od strefy 24SZ?
- 55. **Pytanie priorytetowe.** Dlaczego 24SZ ma tylko 15% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, podczas gdy 6SZ, 7SZ i 8SZ mają 40% przy takich samych wartościach intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości?
- 56. Na jakiej podstawie prawnej i planistycznej obniżono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla 24SZ poniżej wartości standardowej dla strefy SZ?
- 57. Czy wskazana podstawa wynika z obecnego MPZP? Proszę podać konkretny paragraf i wartość obowiązującą dla terenu 3RU.
- 58. Czy przeprowadzono ocenę, jak 15% powierzchni biologicznie czynnej wpłynie na retencję, spływ powierzchniowy, krajobraz i sąsiednie nieruchomości?
- 59. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant rekomenduje ujednolicenie 24SZ ze strefami 6SZ-8SZ przez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%?

IX. Relacja planu ogólnego do MPZP i przyszłe skutki

- 60. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant potwierdza, że przyszły MPZP musi być zgodny z profilem i parametrami planu ogólnego, a więc wpisanie funkcji do 24SZ tworzy możliwość uwzględnienia jej w przyszłej zmianie planu miejscowego?
- 61. Czy przyszły MPZP może pozostawić obecne ograniczenia dla 3RU mimo szerokiego profilu 24SZ?
- 62. Czy szeroki profil 24SZ ułatwia późniejsze usunięcie obecnych ograniczeń, nawet jeśli nie powoduje ich automatycznego uchylecia?
- 63. Czy w uzasadnieniu planu ogólnego opisano tę zmianę kierunku oraz jej potencjalne konsekwencje dla mieszkańców?
- 64. Dlaczego nie zastosowano profilu, który odzwierciedlałby obecne ograniczenia MPZP i jednocześnie nie blokował istniejącej legalnej działalności?

X. Ochrona środowiska, krajobrazu i prognoza oddziaływania

- 65. Czy prognoza oddziaływania zawiera analizę odnoszącą się indywidualnie do 24SZ, czy jedynie ogólną ocenę wszystkich stref SZ?

66. **Pytanie priorytetowe.** Gdzie w prognozie przeanalizowano ryzyko odorowe, hałas, ruch ciężarowy i możliwe zanieczyszczenie wód związane z wielkotowarową produkcją rolną w 24SZ?
67. Czy autor prognozy otrzymał informację o aktualnej skali produkcji zwierzęcej i skargach lub odczuwanych uciążliwościach mieszkańców?
68. Dlaczego prognoza stwierdza brak nowych funkcji mogących negatywnie oddziaływać, jeżeli profil 24SZ zawiera funkcję szerszą niż obecne ograniczenia MPZP wskazane w pismach mieszkańców?
69. Czy analizowano kumulację oddziaływań istniejącej produkcji i potencjalnej przyszłej rozbudowy?
70. Czy rozważono rozwiązania alternatywne: usunięcie funkcji wielkotowarowej, zwiększenie PBC, obniżenie intensywności lub zmniejszenie strefy?
71. Czy w strefie 24SZ uwzględniono położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz konkretne zakazy wynikające z aktu ustanawiającego ten obszar?
72. Jak oceniono wpływ 24SZ na krajobraz kulturowy i historyczny charakter Bukowiny Sycowskiej?

XI. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza

73. **Pytanie priorytetowe.** Proszę pokazać na mapie dokładny przebieg strefy sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m względem 24SZ i działek 82/6 oraz 82/7.
74. Jakie przepisy i ograniczenia sanitarne zastosowano przy ustalaniu strefy i jej parametrów?
75. Czy analizowano lokalizację istniejących lub planowanych studni i ujęć wody w otoczeniu?
76. Czy właściwy organ sanitarny uzgodnił profil i parametry 24SZ bez uwag?
77. Czy strefa sanitarna ogranicza możliwość lokalizacji obiektów inwentarskich, zbiorników, urządzeń wodnych lub infrastruktury technicznej?

XII. Rozpatrzenie uwag i możliwość korekty projektu

78. Czy po otrzymaniu uwag dotyczących 81/3 i 24SZ wykonano nową analizę, czy jedynie podtrzymano wcześniejsze założenia?
79. Proszę przedstawić notatkę, analizę lub kartę rozpatrzenia uwagi dotyczącą każdego z podniesionych argumentów.
80. Czy projektant przekazał Burmistrzowi warianty alternatywne i skutki ich przyjęcia?
81. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant widzi możliwość korekty 9OUZ na działce 81/3 bez naruszenia zasad wyznaczania OUZ i ochrony ruralistycznej?
82. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant widzi możliwość usunięcia wielkotowarowej produkcji rolnej z 24SZ bez naruszenia prawa i bez likwidacji obecnie legalnej działalności?
83. Jeżeli usunięcie funkcji nie jest rekomendowane, jakie minimalne zmiany parametrów projektant proponuje, aby realnie ograniczyć przyszłą intensyfikację?
84. **Pytanie priorytetowe.** Czy projektant rekomenduje odroczenie uchwalenia projektu do czasu wyjaśnienia źródła granicy ruralistycznej, różnicy PBC 15/40% i wpływu strefy sanitarnej cmentarza?

Wniosek końcowy

Wnoszę o udzielenie szczegółowych odpowiedzi, a w przypadku pytań dotyczących danych, analiz i uzgodnień - o wskazanie lub przedstawienie dokumentów źródłowych. Odpowiedzi powinny pozwolić radnym ocenić rzeczywisty zakres przyszłych możliwości inwestycyjnych w 24SZ oraz zasadność ograniczenia 9OUZ na działce nr 81/3.

21.07.2026
(data złożenia / potwierdzenie wpływu)

Materiały źródłowe wykorzystane przy opracowaniu pytań

1. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Międzybórz z dnia 8 lipca 2026 r. - załącznikiem normatywnym jest dokument GML.
2. Uzasadnienie tekstowe planu ogólnego Gminy Międzybórz, lipiec 2026 r., w szczególności rozdziały dotyczące OUZ, ochrony konserwatorskiej, cmentarzy oraz Aneks 1 - wykaz stref planistycznych.
3. Rysunek uzasadnienia planu ogólnego, skala 1:10 000 - warstwy: układ ruralistyczny objęty ochroną konserwatorską oraz strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m.
4. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Gminy Międzybórz, maj 2026 r.
5. Uchwała Nr LIV/329/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bukowina Sycowska - w zakresie wskazanym w złożonych wcześniej pismach.
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania OUZ (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).
7. Poglądowy wydruk z Geoportalu dotyczący działki nr 81/3 - istniejąca zabudowa, układ drogowy i uzbrojenie terenu.

