

UZASADNIENIE
Projektu Uchwały Rady Gminy Biała Podlaska
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska
obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec

Sporządzenie niniejszego planu jest konsekwencją podjętej uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 26 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 roku ze zm.¹

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części gminy Biała Podlaska. Od zachodu sąsiaduje z terenem lasu, od północy i wschodu z terenami rolnymi a od strony południowej z ogródkami działkowymi. Najbliższa zabudowa letniskowa i pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w promieniu 50 m od granic sporządzanego planu miejscowego.

Obszar planu posiada bezpośredni odstęp do trzech dróg publicznych m.in. do ul. Działkowej i ul. Podleśnej, najbliższa droga główna ruchu przyspieszonego poprowadzona jest około 0,5 km na południe od opisywanego terenu.

Działka objęta planem stanowi teren zadrzewiony, charakteryzuje się znaczącymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Posiada dostęp do infrastruktury technicznej - w odległości ok. 50 m jest sieć energetyczna, w odległości około 500 m poprowadzona jest również sieć wodociągowa.

Analizowany obszar nie buduje struktury systemu przyrodniczego gminy. Znajduje się poza zasięgiem obszarów objętych formami ochrony środowiska.

Na opisywanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Strzyniec – Uchwała Nr XLIV/460/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 2002-05-31. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczono pod: ogródki działkowe (oznaczenie ZD), ciąg pieszo-jezdny (oznaczenie K11), drogę osiedlową (oznaczenie K8).

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było:

- sporządzenie nowego planu zgodnie z aktualnymi wymaganiami zakresu i formy,
- zmiana przeznaczenie terenów z ogródków działkowych na tereny pod zabudowę, mieszkaniową jednorodziną jako dominującą,

¹ zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r. oraz uchwałą Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r.

- ustalenie ograniczeń w zabudowie wynikających z warunków środowiskowych, krajobrazowych, prawnych,
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i określenie warunków jego powiązań z układem zewnętrznym w celu poprawienia jakości obsługi komunikacyjnej,
- ustalenie niezbędnego zakresu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obszar opracowania oznaczony jest jako teren M/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe, które powinno dominować w danym terenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 2) poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- 3) dopuszcza się wydzielanie terenów pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże, a także place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, rekreację i sport;
- 4) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 6) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nie określa się minimalnej powierzchni działek, ich parametry powinny umożliwiać racjonalne zagospodarowanie działki;
- 8) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje nadziemne oraz 12 m,
 - budynki usługowe i mieszkalno-usługowe - max. trzy kondygnacje nadziemne oraz 15 m; dopuszcza się w związku z wymaganiami technologicznymi odstępstwa;
 - budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową – max. jedna kondygnacja nadziemna 7 m;
- 10) ustala się możliwość przykrycia budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st;
- 11) obowiązuje wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska (Studium) analizowany obszar nie wchodzi w przyrodniczy system gminy.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Przyjęto następujące podstawowe założenia:

- wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podobnym typie zabudowy pod względem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobie zagospodarowania, uwzględniające ograniczenia środowiskowe, krajobrazowe i lokalizacyjne,
- ustalono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- ustalono teren zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi lub usług handlu na potrzebę lokalnej społeczności, dla terenu określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zbliżone do parametrów zabudowy jednorodzinnej.
- określono ochronę walorów przyrodniczych obszaru planu poprzez wyznaczenie stref zieleni, w granicach których maksymalnie chronione są istniejące zadrzewienia.
- wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu sprecyzowania lokalizacji budynków względem drogi,
- określono szczegółowe zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym ustalono wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy,
- ustalono zasady kolorystyki ścian zewnętrznych i dachów,
- ustalono tereny dróg jako obszary przestrzeni publicznej.

W zakresie wymogów ochrony środowiska:

Obszar sporządzanego planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody.

W celu zachowania istniejących drzew i krzewów, ustalono:

- ustalano szpaler drzew, którego celem jest ochrona, uzupełnienie i nasadzenie brakujących drzew i tym samym wykształcenia czytelnego rzędów drzew po minimum jednej ze stron drogi.
- ustalono strefach zieleni na działkach budowlanych, w celu ochrony zwartej kompleksu zieleni na tyłach zabudowy i zapobieganiu dowolnej lokalizacji budynków.

W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu:

- ustalono odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej w pierwszej kolejności do ziemi w granicach tej działki ;
- ustalono stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, takich jak: ogrody deszczowe, stawy lub niecki bioretencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe lub nawierzchnie przepuszczalne, dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;
- zakazano na obszarze planu miejscowego prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna.

Dla poszczególnych terenów określono minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem.

Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub

przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury drogowej.

Zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów.

Liniami zabudowy uwzględniono strefy ograniczeń sytuowania budynków od konturu lasów min. 12 m.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia w zakresie gruntów leśnych i gruntów rolnych organicznych i gruntów rolnych klas I-III zostały pominięte, z uwagi na brak gruntów chronionych.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie planu nie występują obiekty zabytkowe ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska oraz wykluczenie usług uciążliwych oraz zakładów stwarzających zagrożenie. Zapewniono swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w tym niską zabudowę w formie wolnostojącej i wyznaczenie stref zieleni wykluczonej z zabudowy. Zapewniono również minimalną odległość pomiędzy budynkami.

Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie nie było konieczne.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, sporządzany projekt planu miejscowego umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. W projekcie planu uwzględniono obecne zagospodarowanie, zapewniono możliwość zabudowy i skomunikowanie terenów w taki sposób, aby wszystkie potencjalne działki budowlane miały dostęp do infrastruktury technicznej i dróg. Zaprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę w taki sposób, aby wykorzystać istniejące drogi, w planie wprowadzono tylko jedną dodatkową drogę publiczną.

Prawo własności:

W granicy opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się działki należące wyłącznie do gminy Biała Podlaska.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w granicach obszaru planu jest możliwość lokalizacji budowli ochronnych.

Potrzeby interesu publicznego:

Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców i użytkowników terenu do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych i rowerzystów poprzez ustalenia w zakresie ruchu rowerowego oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów oraz budynków użyteczności publicznej z zastosowaniem zasad projektowania uniwersalnego. Wyznaczono teren usług sportu i rekreacji dla lokalnej społeczności.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych zapewniono poprzez dopuszczenie lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

zrealizowano poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczono możliwość realizacji indywidualnych ujęć w przypadku braku możliwości dostępu do sieci wodociągowej.

W zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, ustalono sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz określono wskaźniki parkingowe. Ustalono zasady wydzielania dróg wewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2008r. nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

W ramach procedury, w ogłoszeniu Wójta Gminy Biała Podlaska poinformowano o terminie zbierania wniosków do planu, w tym ogłoszenie zamieszczono również na internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy. Wnioski do planu, można było składać do 8 sierpnia 2025 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotu prywatnego. Wpłynęło 6 wniosków od instytucji.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został opublikowany na stronie internetowej Urzędu Gminy Biała Podlaska w Biuletynie Informacji Publicznej i przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania 13 lutego 2026 roku.

Po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu, Wójt Gminy Biała Podlaska ogłosił o konsultacjach społecznych, które miały miejsce w terminie od 21 kwietnia 2026 r. do 21 maja 2026 r.

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały rozpowszechnione poprzez publikowanie ogłoszenia w prasie lokalnej w dniu 21 kwietnia 2026 r. oraz na stronie internetowej w zakładce „Aktualności”, Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Biała Podlaska oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

Ogłoszenia Wójta były udostępnione w siedzibie urzędu i w BIP do dnia zakończenia konsultacji społecznych. Zgodnie z wymogami ustawowymi w dniu 5 maja 2026 r. w Urzędzie Gminy Biała Podlaska o godzinie 16:10 tj. po godzinach pracy urzędu, zostanie przeprowadzone spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu. Konsultacje telefoniczne z projektantem odbędą się 29 kwietnia 2026 roku, ponadto punkt konsultacyjny będzie zorganizowany w Urzędzie Gminy Biała Podlaska w dniu 6 maja 2026 r. W czasie konsultacji do dnia 21 maja 2026 r. będzie można wypełnić geoankietę jak również złożyć uwagę do projektu planu. Informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia znajdują się na stronach internetowych BIP Gminy Biała Podlaska.

Na czas konsultacji projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem i z rozpatrzeniem wniosków – został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt planu będzie również dostępny w Urzędzie Gminy Biała Podlaska.

W ramach konsultacji społecznych, w terminie ustawowym, wpłynęłouwag zbiorczych. Uwagi dotyczyły.....

Treść rozstrzygnięć nie wymagała zmiany w projekcie planu, w związku z tym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Biała Podlaska do uchwalenia.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Uchwała Nr LXIV/2624 Rady Gminy z 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych. W wyniku uchwalenia miejscowego planu Gmina będzie obowiązana do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Gminy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.