

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w dniu 17 lipca 2026 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Biała Podlaska

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w dniu 17 lipca 2026 r. (piątek) zorganizowano spotkanie otwarte poświęcone projektowi planu ogólnego Gminy Biała Podlaska.

Spotkanie odbyło się w godzinach: 17:00 – 19:30 w budynku świetlicy wiejskiej – Grabanów Kolonia 46, 21-500 Grabanów Kolonia. Ze strony Urzędu Gminy Biała Podlaska oraz zespołu projektowego KANON Sp. z o.o. w spotkaniu wzięli udział:

1. Adam Płatewicz – Zastępca Wójta Gminy Biała Podlaska,
2. Arkadiusz Drąg – Kierownik Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska,
3. Maciej Hawryluk – Przewodniczący Rady Gminy Biała Podlaska,
4. Katarzyna Sokulska - Podinspektor ds. gospodarki przestrzennej
5. Grzegorz Chojnacki – przedstawiciel zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.,
6. Paulina Starczewska – przedstawiciel zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.,
7. Natalia Zdzeszyńska – przedstawiciel zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.,
8. Bartosz Wilczak – przedstawiciel zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.

I. Część wstępna.

Spotkanie otworzył Zastępca Wójta Gminy Biała Podlaska, witając przybyłych uczestników konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy. Poinformował, że konsultacje prowadzone będą do 3 sierpnia 2026 r. oraz, że przez cały okres konsultacji mieszkańcy mogą korzystać z pomocy pracowników Urzędu Gminy oraz projektantów planu ogólnego w ramach wyznaczonych dyżurów. Dodał, że obowiązek sporządzenia planu ogólnego wynika z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r., która wprowadziła obowiązek opracowania przez wszystkie gminy nowych planów ogólnych obejmujących obszar całej gminy.

Następnie projektant wyjaśnił czym jest plan ogólny i omówił dotychczasowy przebieg procedury planistycznej, wskazując, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego przeprowadzono etap składania wniosków przez mieszkańców a także etap opiniowania i uzgodnień projektu przez instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych, w tym m.in. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zarządców dróg, czy konserwatora zabytków.

Wyjaśnił, że obecny etap procedury służy omówieniu konkretnych rozwiązań projektowych oraz zebraniu uwag mieszkańców dotyczących zaproponowanych ustaleń. Podkreślił, że wszelkie propozycje zmian wymagają złożenia formalnej uwagi do projektu planu ogólnego,

która po zakończeniu konsultacji zostanie szczegółowo przeanalizowana. Zaznaczył jednocześnie, że podczas spotkania nie jest możliwe deklarowanie sposobu rozpatrzenia poszczególnych uwag, gdyż wymaga to przeprowadzenia odrębnej analizy po zakończeniu konsultacji społecznych.

Projektant omówił charakter prawny planu ogólnego, wskazując, że dokument ten będzie aktem prawa miejscowego, w przeciwieństwie do dotychczas obowiązującego studium. Wyjaśniono, że plan ogólny będzie stanowił podstawę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie podkreślono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc obowiązującą i nadal będą podstawą realizacji inwestycji na terenach nimi objętych. Wskazano również, że wydane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy pozostają ważne zgodnie z obowiązującymi przepisami, a ich realizacja nie zostanie ograniczona wejściem w życie planu ogólnego. Omówiono również zasady obowiązywania nowych decyzji o warunkach zabudowy oraz relacje pomiędzy planem ogólnym, planami miejscowymi i decyzjami administracyjnymi.

W dalszej części prezentacji przedstawiono formę planu ogólnego jako dokumentu sporządzanego w postaci cyfrowej oraz omówiono sposób udostępniania jego treści mieszkańcom. Wyjaśniono, że zasadniczym elementem dokumentu będzie cyfrowa baza danych przestrzennych, natomiast dla ułatwienia zapoznania się z jego ustaleniami sporządzono uzasadnienie zawierające część tekstową oraz graficzną.

Projektant podkreślił, że sporządzenie planu ogólnego stanowi konsekwencję reformy systemu planowania przestrzennego, w ramach której dotychczas obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostają zastąpione planami ogólnymi sporządzanymi dla całego obszaru gminy. Projektant omówił możliwe do wyboru rodzaje stref planistycznych, ich profile podstawowe i możliwe do wprowadzenia profile dodatkowe podstawowe wskaźniki urbanistyczne, obejmujące wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wytłumaczył konsekwencje jakie będą one miały dla sporządzanych w przyszłości na podstawie planu ogólnego planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy.

Wyjaśnił, że prace nad projektem trwały ponad dwa lata i obejmowały analizę całego obszaru gminy, w tym licznych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych, komunikacyjnych i środowiskowych. W prezentacji zawarte były też zasady wyznaczania nowych terenów w których w przyszłości możliwa będzie zabudowa mieszkaniowa, czym jest obszar uzupełnienia zabudowy i jakie były możliwości jego rozszerzenia w projekcie, jaka jest chłonność i zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Biała Podlaska.

Następnie projektant otworzył część dyskusyjną spotkania, udzielając głosu kolejno zgłaszającym się uczestnikom.

II. Zagadnienia poruszone podczas spotkania otwartego:

1. Co dokładnie należy sprawdzić w projekcie i jak to zrobić, aby dowiedzieć się czy w przyszłości na danej działce możliwe będzie wybudowanie budynku mieszkalnego, lub wybudowanie budynku gospodarczego,
2. Czy obszar uzupełnienia zabudowy jest „z automatu” dodawany w strefach związanych z zabudową mieszkaniową SJ, SZ i SW,
3. Wpływ planu ogólnego na scalenia gruntów,
4. Czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ tylko rolnik będzie mógł realizować zabudowę,
5. Czy gdy na części działki ewidencyjnej wyznaczono strefę z zabudową mieszkaniową, a część to strefa zieleni i rekreacji SN, możliwe jest jeszcze powiększenie tej pierwszej,
6. Kryteria powiększania obszaru uzupełnienia zabudowy,
7. Czym się kierowano wyznaczając granice istniejącej zabudowy,
8. Czy wydane do tej pory decyzje o warunkach zabudowy zachowują moc.

III. Zakończenie spotkania i ustalenia:

Projektant, dostrzegając wyczerpywanie się tematyki merytorycznej, zapowiedział zamknięcie części dyskusyjnej spotkania.

Kierownik Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska poinformował, że mieszkańcy mogą wziąć udziału w dyżurach projektanta wyznaczonym na 21 i 28 lipca 2026 r. oraz zapewnił, że merytoryczne rozmowy mogą być prowadzone również z pracownikami Urzędu Gminy. Poinformował również o możliwości dalszego składania uwag do projektu planu ogólnego do 3 sierpnia 2026 r.

Wyrażono oczekiwanie, aby ostatecznie uchwalony dokument w możliwie największym stopniu odpowiadał potrzebom i oczekiwaniom mieszkańców miasta.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach w dniu 20 lipca 2026 r. w Urzędzie Gminy Biała Podlaska przez Arkadiusza Drągę – Kierownika Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Wójta)