

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w dniu 27 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 27 lipca 2026 r. (poniedziałek) zorganizowano spotkanie otwarte poświęcone projektowi planu ogólnego Gminy Biała Podlaska.

Spotkanie odbyło się w godzinach: 17:00 – 19:00 w budynku świetlicy wiejskiej – Wólka Plebańska 45B, 21-500 Wólka Plebańska. Ze strony Urzędu Gminy Biała Podlaska oraz zespołu projektowego KANON Sp. z o.o. w spotkaniu wzięli udział:

1. Konrad Gąsiorowski – Wójt Gminy Biała Podlaska,
2. Arkadiusz Drąg – Kierownik Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska,
3. Mariusz Trzeciak – Sekretarz Gminy
4. Maciej Hawryluk – Przewodniczący Rady Gminy Biała Podlaska
5. Grzegorz Chojnacki – przedstawiciel, zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.,
6. Paulina Starczewska – przedstawiciel zespołu projektowego, KANON Sp. z o.o.

I. Część wstępna.

Spotkanie otworzył Wójt 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, uwagi należy składać na formularzu dostępnym m.in. w Urzędzie 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. Jakie są możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy w rozproszonej zabudowie zagrodowej?
2. Omówienie szczegółów dotyczących wypełniania formularza,
3. Czy po złożeniu uwagi do projektu planu ogólnego każdy otrzyma odpowiedź z uzasadnieniem jej rozstrzygnięcia?
4. Strefy produkcji rolniczej SR wokół /obok stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ umożliwią rozwój gospodarstw rolnych, tam gdzie nie ma obszaru uzupełnienia zabudowy,
5. Kryteria wyznaczania obszarów z zabudową istniejącą,
6. Czy uchwalony plan ogólny będzie można jeszcze w przyszłości zmienić, czy będzie to możliwe np. dla jednej działki?
7. Czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ możliwe jest prowadzenie agroturystyki?
8. Czy strefa usługowa SU ma podobne limity jak strefy z zabudową mieszkaniową, czy można dodać jej więcej?
9. Jak ustalenia planu ogólnego mogą być przeniesione do planu miejscowego, wiele funkcji do wyboru z katalogu profilu podstawowego, a czasem również z profilu dodatkowego,
10. Czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową tylko rolnik może zrealizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?
11. Kiedy będzie konieczny plan miejscowy, a kiedy decyzja o warunkach zabudowy?
12. Czy jest maksymalna odległość o jaką można rozszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy?
13. Brak możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach III klasy (powyżej 50 m od dróg publicznych),
14. Równoległa procedura sporządzania planu miejscowego i zmiany planu ogólnego w przyszłości,
15. Czy gmina planuje uchylać w przyszłości nowe plany miejscowe w miejscowości Wólka Plebańska?
16. Jak sprawdzić ustalenia projektu planu ogólnego na geoportalu gminnym.

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 dyżurze projektanta wyznaczonym na następny dzień – 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 28 lipca 2026 r. w Urzędzie Gminy Biała Podlaska przez Arkadiusza Drągę – Kierownika Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Wójta)