

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ulicy Białka w Białej Podlaskiej

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), zwanej *dalej ustawą*, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 17 grudnia 2025 r. Inwestor - ALLESTA HOREGLAD SPÓŁKA JAWNA ul. Sidorska 84-90, 21-500 Biała Podlaska, zam. ul. Kosynierów 44, 21-500 Biała Podlaska, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Biała Podlaska, złożył do Rady Miasta Biała Podlaska, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową w Białej Podlaskiej przy ulicy Białka, na części działek ozn. nr ewid. 335/3, 335/7 (obręb 0002). W związku ze złożeniem przedmiotowego wniosku przystąpiono do przeprowadzenia postępowania w trybie i na zasadach określonych w art. 7 ustawy.

W dniu 17 grudnia 2025 r. wniosek wraz z załączoną dokumentacją został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Biała Podlaska wraz z Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska informującym o formie, miejscu i terminie składania uwag ustalonego na okres 21 dni liczonych od dnia zamieszczenia wniosku. Pismami z dnia 18 grudnia 2025 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, zawiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, iż opinie i uzgodnienia mogą być składane w terminie 21 dni od dnia doręczenia wniosku.

W wyniku ww. zawiadomień, uzyskano uzgodnienie oraz opinie organów wymienionych w ustawie, tj.:

- 1) uzgodnienie Wydziału Dróg Urzędu Miasta Biała Podlaska, z dnia 29 grudnia 2025 r., znak: Ud.7211.1.60.2025.IHR1 - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;
- 2) opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 23 grudnia 2025 r., znak: WZ.5268.37.2025.1 - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;
- 3) opinia Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 30 grudnia 2025 r., znak: SR-IV.7637.5.18.2025.PTK - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;
- 4) opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie z dnia 29 grudnia 2025 r., znak: CWCROzLub-WWZ.0732.231.2025 - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;
- 5) opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 7 stycznia 2026 r., znak: LB.ZPU.523.3.2025 - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;

- 6) opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: DNS-NZ.7016.1.575.2025 - o braku uwag w przedmiotowej sprawie;
- 7) opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 8 stycznia 2026 r. zawierająca uwagi dotyczące:
 - zalecenia wprowadzenia stacji transformatorowej małogabarytowej typu kontenerowego zamiast projektowanej stacji słupowej, argumentując, iż taki rodzaj stacji nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, a tym samym umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - zachowania minimalnych odległości skrajni jezdni od granicy działki budowlanej 0,5 m, analogicznie jak dla dróg publicznych, celem ograniczenia potencjalnego negatywnego wpływu na teren sąsiedniej nieruchomości w przypadku braku wydajności systemów odwadniających.

Ponadto, pismem z dnia 8 stycznia 2026 r. znak: IF-II.743.411.2025.DB, Wojewoda Lubelski poinformował, iż przedmiotowy wniosek nie podlega opiniowaniu w zakresie zadań rządowych, z uwagi na brak przesłanek określonych w art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy.

Wyżej wymienione pisma zostały przekazane Wnioskodawcy, który nie dokonał modyfikacji wniosku. Niemniej, odniósł się do uwag zawartych w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 8 stycznia 2026 r. w następujący sposób:

- 1) w zakresie zalecenia zastosowania stacji transformatorowej małogabarytowej typu kontenerowego zamiast projektowanej stacji słupowej, poinformował, iż ostateczne rozwiązania techniczne dotyczące zasilania inwestycji w energię elektryczną zostaną określone na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, w oparciu o warunki techniczne przyłączenia wydane przez operatora systemu dystrybucyjnego, tj. PGE Dystrybucja S.A. W związku z powyższym możliwość realizacji stacji transformatorowej w formie małogabarytowej stacji kontenerowej będzie przedmiotem dalszych analiz i uzgodnień na etapie projektowym;
- 2) w zakresie zalecenia zachowania minimalnej odległości skrajni jezdni od granicy działki budowlanej w wysokości 0,5 m, analogicznie jak w przypadku dróg publicznych, Wnioskodawca wskazał, iż rozwiązania w tym zakresie zostaną szczegółowo przeanalizowane i zweryfikowane na etapie opracowywania projektu budowlanego oraz składania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz zasad ochrony nieruchomości sąsiednich.

W przewidzianym terminie na składanie uwag, do wniosku nie wpłynęły żadne uwagi ze strony mieszkańców.

Analiza przedłożonej dokumentacji wykazała, iż planowana inwestycja spełnia warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określone w ustawie. Wnioskodawca wykazał, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ww. ustawy:

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:
 - 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki inwestycyjne posiadają bezpośredni dostęp do ulicy Białka poprzez projektowany zjazd z publicznej drogi gminnej ulicy Białka (art. 17 ust. 1 pkt 1) - warunek spełniony;
 - 2) dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej - inwestycja będzie miała dostęp do powyżej wymienionych sieci poprzez istniejące/projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne (art. 17 ust. 1 pkt 2) - warunek spełniony;
 - 3) dostęp do sieci elektroenergetycznej - inwestycja będzie miała dostęp do wymienionej powyżej sieci poprzez istniejącą/projektowaną sieć elektroenergetyczną (art. 17 ust. 1 pkt 3) - warunek spełniony.
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:
 - 1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku transportu publicznego - przystanki autobusowe znajdują się w odległości 530 m przy ul. Białka oraz w odległości 960 m przy Alei Solidarności (art. 17 ust. 2 pkt 1) - warunek spełniony;
 - 2) w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2). Teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok. 2280 m do Społecznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Sienkiewicza w Sielczyku – warunek spełniony na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Białka Podlaska z dnia 21 marca 2023 r., znak: Ed.224.22.2025.MNA5 (art. 17 ust. 3).

Planowaną maksymalną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań, tj. ok. 3600,00 m² i wskaźnika 28 m², co dało wynik 128 osób.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wnioskodawca wykazał, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białka Podlaska, przyjętym uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Białka Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. Zgodnie z tym dokumentem, działki ozn. nr ewid. 335/3, 335/7, na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa, znajdują się w strefie podmiejskiej „Wschód” – obszar obejmujący zasięgiem tereny znajdujące się na wschód od doliny rzeki Krzny, doliny rzeki Klukówki i stawów hodowlanych dalej wzdłuż granic miasta Białka Podlaska oraz na południe do trasy kolejowej. Przedmiotowe działki położone są na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi (MNU).

Na terenie planowanej inwestycji nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Białka w Białej Podlaskiej został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Zgodnie z delegacją art. 7 ust. 17 ustawy, Radzie Miasta Biała Podlaska przedkłada się projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową w Białej Podlaskiej przy ulicy Białka, na części działek ozn. nr ewid. 335/3, 335/7 (obręb 0002) wraz z opiniami i wynikiem dokonanych uzgodnień oraz opracowaniem ekofizjograficznym miasta Biała Podlaska.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest uzasadnione.

RADCA PRAWNY
WA-8230

/-/ Lidia Milanowicz-Łysakowska

PREZYDENT MIASTA

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka