

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. Dane inwestycyjne:

1. Nazwa inwestycji: budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowa drogi wewnętrznej, na terenie części działek ozn. nr ewid. 628/1, 628/2 w miejscowości Styrzyniec, gmina Biała Podlaska.

II. Lokalizacja inwestycji i tytuł prawny

- 1. dane geodezyjne:** części działek nr 628/1, 628/2 w miejscowości Styrzyniec, oznaczona lit. ABCD - A na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną analizy,
 - 2. tytuł prawny:** działki nie są własnością inwestora.
-

III. Podstawa prawna

Analiza została opracowana w celu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.);
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116);
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589);
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.);
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
-

IV. Uwarunkowania planistyczne

- Teren inwestycji - objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy położony jest na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajdują się tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska Nr XXXV/345/2001 z dnia 2001-06-28 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego teren miejscowości Styrzyniec i fragmentów miejscowości Sławacinek Nowy i Porosiuki. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MRU ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z urządzeniami towarzyszącymi, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej lub zbliźnionzonej. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi komercyjne.
 - Teren inwestycji znajduje się w obszarze korytarza wyznaczonego w dokumencie pn. „Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego” obejmującym przebieg korytarza kolejowego (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631). Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 631 na odcinku Milanów Biała Podlaska – Fronołów w dalszych etapach prac. Kolejnym krokiem będzie opracowanie dokumentacji studialnej pn. „Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowe”, które obejmie swoim zakresem opracowanie wielobranżowych wariantów przebiegu planowanej linii kolejowej wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii.
 - Teren inwestycji leży w obszarze zdegradowanym oraz obszarze rewitalizacji zatwierdzonych uchwałą Nr XXXIII/260/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Biała Podlaska
-

V. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- Planowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji celu publicznego.

uwarunkowania konserwatorskie:

- Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej.

uwarunkowania środowiskowe:

- Dla przedmiotowej inwestycji decyzją znak: RO.OŚ.6220.18.2025.KK z dnia 17.11.2025 r. wydaną przez Wójta Biała Podlaska, ustalono środowiskowe uwarunkowania oraz stwierdzono brak przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2. Teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust.1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Teren inwestycji nie jest położony: w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ani na terenie górniczym.

VI. Obszar analizowany

1. Wyznaczanie obszaru analizowanego

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Szerokość frontu działki, w części dla której ustala się warunki zabudowy wynosi 71,0 m, co daje $71,0 \times 3 = 213,0$ m, a więc odległość powyżej 50,0 m. Wyznaczony w ten sposób obszar analizy wskazuje teren objęty analizą, wystarczający do ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Istniejące zagospodarowanie terenu wg załączonej aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000 i materiały z przeprowadzonej wizji lokalnej umożliwiły przeprowadzenie analizy obszaru wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116).

2. Stan zainwestowania działek objętych obszarem analizowanym:

Teren inwestycji przylega:

- od strony północnej – do działki niezabudowanej ozn. nr ewid. 628/4, obręb Styrzyniec (grunty rolne:RVI), działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie zagrodowej nr ewid. 627/1 obręb Styrzyniec (Br-RVI, RVI)
- od strony południowej – do działki niezabudowanej (użytkowanej jako droga wewnętrzna) ozn. nr ewid. 629/3, obręb Styrzyniec, (grunty rolne RV); do działki niezabudowanej 629/8, obręb Styrzyniec (grunty rolne RVI),
- od strony wschodniej – do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym ozn. nr ewid. 77, obręb Sławacinek Nowy, (grunty rolne i leśne Br-PsV, LsV, PsV, RIVb, RV);
- od strony zachodniej – do pozostałej części wnioskowanych działek objętych mpzp ozn nr ewid. 628/1, 628/2 w miejscowości Styrzyniec (grunty rolne RVI).

VII. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewidziane jest zamierzenie inwestycyjne

1. Wnioskowany teren inwestycji

Wnioskowany teren złożony z części działek nr ewid. 628/1, 628/2 położony jest w obrębie: Styrzyniec, gmina Biała Podlaska i stanowi teren o powierzchni 2,0100 ha. Dotychczasowo użytkowana jako grunt rolny (RVI).

2. Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanego zamierzenia budowlanego posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Sosnowej położonej na działce ozn. nr ewid. 925, obr. Styrzyniec.

3. Uzbrojenie terenu

Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje realizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zatem odbiór ścieków będzie się odbywał lokalnie.

W ramach inwestycji zaopatrzenie projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wodę zostanie zrealizowane poprzez projektowane przyłącza, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

Inwestor dołączył pisma Gminnego Zakładu Komunalnego o numerach L.dz. 185/2025, 186/2025 z dnia 08.08.2025 r. informujące o technicznej możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej wnioskowanego terenu.

Zaopatrzenie budynków w energię elektryczną poprzez projektowane przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci. Inwestor dołączył wstępne umowy z PGE Dystrybucja S.A Oddział Lublin Rejon Energetyczny Biała Podlaska o zapewnieniu dostaw energii dla budynków mieszkalnych do sieci dystrybucyjnej o mocy 11 kW (pismo nr 25-C4/S/01778 z dnia 28.07.2025 r. oraz nr 25-C4/S/01777 z dnia 28.07.2025 r.). Dostępność terenu inwestycji do sieci infrastruktury technicznej jest wystarczająca dla realizacji wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdzono, że na terenie działki inwestycyjnej znajdują się grunty orne RVI o powierzchni 20100 m². Planowana inwestycja stanowi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren planowanego zamierzenia budowlanego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl art. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 r. poz. 82).

5. Lokalizacja w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U.2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

VIII. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru:

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589).

1. Funkcja terenu:

- Inwestor wniósł o budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowę drogi wewnętrznej
- Wnioskowana działka leży w terenie mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Zauważyć przy tym należy, że dla działek sąsiednich ujętych w obszarze analizowanym Wójt Gminy Biała Podlaska wydał liczne decyzje ustalające warunki zabudowy, na podstawie których zostały już zrealizowane inwestycje tj.: dla działki nr ewid 629/2 obr. Styrzyniec decyzją nr RO.GP.6730.132.4.2023.IK ustalono warunki zabudowy dla budowy pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi na części działki, co świadczy o postępujących w obszarze analizowanym zmianach funkcjonalno – przestrzennych.
- Planowana inwestycja obejmuje budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego. Wobec powyższego, zgodnie z § 2 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, ustalenia dotyczące parametrów nowej zabudowy określa się na podstawie istniejącej na obszarze analizowanym zabudowy i zagospodarowania terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

2. Linia zabudowy

- Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej zatem odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić min 4-metrową odległość nowo realizowanej zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej

3. Intensywność zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o 1-2 kondygnacjach nadziemnych, wskazując przy tym wnioskowaną sumę kondygnacji naziemnych w zakresie od 260 m² do 330 m². Wnioskowana naziemna intensywność zabudowy oraz intensywność zabudowy wynosi zatem od 0,23 do 0,3.
- Intensywność zabudowy oraz naziemna intensywność w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,09 do 0,17 i średnio wynosi 0,12.
- Dla projektowanej inwestycji przyjmuje się:
 - max. intensywność zabudowy, max. naziemną intensywność zabudowy: 0,17. Przyjęcie maksymalnej intensywności zabudowy występującej w obszarze analizy, jest zgodne z zasadą kontynuacji formy urbanistycznej, wpisuje się w istniejące proporcje działek i budynków, a także nie powoduje dysharmonii ani zakłócenia spójności kompozycyjnej zabudowy.

- min. nadziemną intensywność zabudowy: 0,09.

Przyjęte parametry nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz mieszczą się w zakresie żądań inwestora z wniosku.

4. Udział powierzchni zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy (2600-2700) m². Wnioskując tym samym o udział powierzchni zabudowy w przedziale: 14,8%-15,4%
- Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 6,5 % do 16,8 % i średnio wynosi 10,6 %.
- W celu umożliwienia realizacji przedmiotowej inwestycji, maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się na poziomie 15,0 %, analogicznie do wskaźnika na nieruchomości ewid. nr 525/5, obręb: Styrzyniec co odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku i nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego.

5. Szerokość elewacji frontowej

- Inwestor wnioskuje o budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o szerokości elewacji frontowej (11-19) m.
- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 10,0 m do 21,5 m i średnio wynosi 14,5 m, a powiększona dozwoloną przepisem tolerancją 20 % wynosi 17,4 m, wyznaczając tym samym maksymalną szerokość elewacji frontowej dla terenu inwestycji, co nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego i odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku.

6. Wysokość zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości od 8,5 m do 9,2 m.
- W obszarze analizowanym dominuje zabudowa I kondygnacyjna, a wysokość budynków w obszarze analizowanym nie przekraczają 8,0 m. Zabudowa wyższa występuje dopiero przy ul. Spacerowej. Decyzją znak: nr RO.GP.6730.132.4.2023.IK dla działki sąsiedniej nr ewid 629/2 ustalono wysokość zabudowy do 6,0 m
- Mając na względzie aktualne standardy techniczno – budowlane dopuszcza się dla wnioskowanych budynków przyjmuje się maksymalną wysokość do 8,0 m.

7. Geometria dachu

- Inwestor wnioskuje o przekrycia płaskie lub dwu lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych od 3° - 40°.
- W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z dachami dwu oraz cztero oraz wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°
- Dla wnioskowanej inwestycji ustala się przekrycia poprzez analogię cech sąsiedniej zabudowy - dwu lub cztero lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°.

8. Udział powierzchni biologicznie czynnej

- Przez udział powierzchni biologicznie czynnej należy rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu. Powierzchnia biologicznie czynna, to teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²) ewidencja gruntów i budynków nie zawiera danych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych nieruchomościach. Takie informacje nie są dostępne w prowadzonych przez tut. Urząd Gminy bazach danych i programach, a więc nie ma możliwości precyzyjnego określenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym. Uwzględniając powyższe, udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji należy dostosować do warunków wynikających z zasady tzw. "dobrego sąsiedztwa".
- Przyjmowana w decyzji o warunkach zabudowy minimalna powierzchnia „zieleni” wynika z funkcji projektowanego budynku, intensywności okolicznej zabudowy i charakteru zagospodarowania otoczenia czy lokalizacji terenu inwestycji (zabudowa śródmiejska, podmiejska, itp.). Mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja dotyczy zabudowy jednorodzinnej na terenach podmiejskich przyjmuje się udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%, co nie narusza uwarunkowań decyzji środowiskowej.

9. **Minimalna liczba miejsc do parkowania**

- Planowana inwestycja obejmuje realizację 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wobec czego minimalną liczbę miejsc postojowych do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

10. **Projektowana obsługa komunikacyjna**

- realizowana w formie ciągu pieszo – jezdni o nawierzchni utwardzonej, o szerokości pasa drogowego minimum 8 m i szerokości jezdni minimum 6 m, zakończona placem nawrotnym,

11. **Projektowana infrastruktura**

- Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników. Planowana lokalizacja na terenie inwestycji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków podlega odrębnym przepisom zawartym m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225).

IX. Podsumowanie analizy:

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)- w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) dla budowy 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Załącznik: Część graficzna niniejszej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sporządziła:

mgr inż. arch. kraj.

Magdalena Wysłocka – Krzyszczak (zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

*Magdalena Wysłocka
Krzyszczak*

Z-up. Wójta Gminy

Adam Platewicz
ZASTĘPCA WÓJTA

