

## **UCHWAŁA NR XXII/73/16**

### **Rady Miasta Biała Podlaska**

z dnia 28 października 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/313/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

#### **Dział I**

#### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO**

#### **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania planu miejscowego**

**§ 1.** Stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, zmienionego uchwałą Nr XXIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/364/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014 r. oraz uchwałą Nr XII/89/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA” zwaną dalej w treści uchwały „zmianą planu miejscowego”.

**§ 2. 1.** Granice zmiany planu miejscowego wyznaczone są na rysunku zmiany planu, sporządzonym w skali 1:1000.

2. Rysunek zmiany planu stanowi integralną część zmiany planu miejscowego (Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

3. Do zmiany planu miejscowego dołącza się:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. W zmianie planu miejscowego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – wiaty piknikowe, ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie i inne urządzenia zabawowe dla dzieci, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, ustalone dla obiektów naziemnych i podziemnych. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równoległe do tych linii;
- 4) **minimalnym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce, wyrażoną w procentach;
- 5) **modernizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć wszelkie prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie zabudowy do potrzeb obecnych użytkowników lub obowiązujących wymogów technicznych;
- 6) **objektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych;
- 7) **objektach lub usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i usługi, które wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska oraz takie, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 8) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo, w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, m.in.: gaz ziemny, wodór alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najwyżej 40% powierzchni tej działki;
- 13) **roślinności niskiej** – należy przez to rozumieć grupy krzewów o wysokości nie przekraczającej 1,5 m;

- 14) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru zmiany planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA”;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
- 18) **zmianie planu miejscowego** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, o której mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 5 . 1 . Rysunek zmiany planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście zmiany planu do terenu objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).

2 . Ustaleniami zmiany planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku zmiany planu:

- 1) granica zmiany planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda);
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) drzewa do bezwzględneho zachowania;
- 5) szpalery drzew do uzupełnienia i konserwacji;
- 6) szpalery drzew;
- 7) miejsca usytuowania punktów charakterystycznych;
- 8) klasyfikacja funkcjonalna ulic;
- 9) odległość wyrażona w metrach.

3 . Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacjami lub zaleceniami, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu:

- 1) osie kompozycyjne i widokowe;
- 2) osie jezdni;
- 3) krawężniki jezdni.

§ 6 . Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (DZIAŁ II niniejszej uchwały) z uwzględnieniem wszystkich ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawartych w DZIALE I niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 7. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem U;
- 2) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem KS;
- 3) teren infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem IT;
- 4) tereny dróg publicznych: ulica zbiorcza – symbol KDZ, ulica lokalna – symbol KDL, ulica dojazdowa – symbol KDD, droga wewnętrzna – symbol KDw.

§ 8. 1. Dla terenów, o których mowa w § 7 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 7 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego:

- 1) zachowanie i uzupełnienie zabudowy usługowej;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy;
- 3) indywidualizację przestrzeni poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem planu: punktów charakterystycznych oraz osi kompozycyjnych i widokowych;
- 4) zachowanie i konserwację drzew wskazanych na rysunku planu miejscowego jako drzewa do bezwzględного zachowania oraz uzupełnienie, konserwację i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 5) wprowadzenie ujednoliconego w obrębie poszczególnych terenów detalu urbanistycznego.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 10 . Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

- 1 ) istniejącego drzewostanu;
- 2 ) flory i fauny;
- 3 ) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4 ) ukształtowania terenu;
- 5 ) powietrza.

§ 11 . 1 . Ustala się zakaz niszczenia istniejącej roślinności – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym zmianą planu miejscowego.

2 . Powyższy zakaz nie dotyczy zabiegów pielęgnacyjnych oraz drzew zniszczonych lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej nakazuje się zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

§ 12 . Ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia, dopuszczalnej na terenie 3U, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami odrębnymi, przy czym teren 3U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz jako tereny domów opieki społecznej i szpitali w miastach.

§ 13 . Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

- 1 ) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód gruntowych i do gruntu;
- 2 ) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §35 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3 ) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic, placów i parkingów zgodnie z §35 ust. 2 pkt 3, 4, 5 ;
- 4 ) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych, zgodnie z §30.

§ 14 . Zakazuje się podwyższania istniejącego poziomu terenu (rzędnej terenu) z wyłączeniem realizacji inwestycji infrastrukturalnych i liniowych ustalonych w planie, przy zachowaniu naturalnych warunków spływu powierzchniowego.

§ 15 . Zakazuje się:

- 1) naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego;
- 2) odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

§ 16 . 1 . Na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji z zakresu przemysłu energetycznego, inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2 . Na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 17 . Ustala się objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego obszaru opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 18 . W razie stwierdzenia relikwów archeologicznych, na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego ustala się obowiązek przerwania wszelkich prac budowlanych i udostępnienia terenu do prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi badań archeologicznych, których wyniki zdecydują o możliwości kontynuowania prac lub o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 19 . 1 . Tereny położone w liniach rozgraniczających ulic publicznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego (KDZ, KDL, KDD) wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele publiczne.

2 . Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego, przy zachowaniu wszystkich pozostałych ustaleń, dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w niniejszej uchwale.

§ 20 . Na terenach przeznaczonych w zmianie planu miejscowego na cele publiczne, ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej roślinności wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska;
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich;
- 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne opracowania studialno-projektowe;
- 5) zakaz umieszczania indywidualnych, wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych.

§ 21 . W zakresie umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach U, IT, KS ustala się:

- 1) zakaz ich umieszczania na pomnikach i drzewach;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych, a także tablic reklamowych na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem:
  - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych na terenach oznaczonych symbolami U;
- 3) obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i tablic reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i szyldów w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują;
- 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku;
- 6) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i szyldów: mających podświetlane lub oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które może być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi.



## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 22 . Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z tymi liniami, wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 23 . 1 . Istniejącą zabudowę, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w zmianie planu miejscowego.

2 . Na terenie 3U dopuszcza się realizację stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m<sup>2</sup>), pod warunkiem usytuowania ich w drugiej linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych, dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń zmiany planu miejscowego, dotyczących zabudowy.

§ 24 . Ustala się minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

- 1 ) usług (U) – od 0,6 do 2,0, – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2 ) infrastruktury technicznej (IT) – od 0,3 do 1,8;

§ 25 . Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na terenach:

- 1 ) U – 12 m;
- 2 ) IT – 22 m (nie dotyczy urządzeń technicznych dla których wysokość ta wynosi 50 m).

§ 26 . Ustala się zasady kształtowania architektury budynków:

- 1 ) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 2 ) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 3U dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 40°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni, brązów i szarości;
- 3 ) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin. Dopuszcza się stosowanie szkła jako materiału elewacyjnego.

§ 27 . Ustala się usytuowanie punktów charakterystycznych, wskazanych na rysunku zmiany planu miejscowego.

**§ 28 .** Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 2) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów;
- 3) zakazuje się realizowania ogrodzeń o wysokości większej niż: przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów.
  - a) 1,6 m od poziomu terenu – na terenach U,
  - b) 2,0 m na terenie IT,

## **Rozdział 8**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu**

**§ 29 .** Na obszarze objętym granicami zmiany planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 30 .** Ustala się minimalne wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla nowej zabudowy lub rozbudowy:

- 1) na terenach U – 20%;
- 2) na terenie IT – 20%;
- 3) na terenie KS – 10%.

**§ 31 . 1 .** Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych na terenie 3U – 2000 m<sup>2</sup>.

**2 .** Ustala się kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w granicach od 85° do 95°.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 32 .** Ustala się powiązanie obszaru objętego zmianą planu miejscowego z innymi obszarami miasta Biała Podlaska i z zewnętrznym układem drogowym poprzez ul. Sidorską, przebiegającą wzdłuż południowej granicy terenu objętego zmianą planu miejscowego.

§ 33 . Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

- 1) zbiorcza (Z) (ul. Sidorska)  
oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1KDZ – 30,0 m;
- 2) lokalne (L)  
oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 2KDL (ul. Włoska) – od 18,5 m do 25 m  
oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 3KDL – od 18 m do 23,5 m;
- 3) dojazdowa (D)  
oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 4KDD – 21,5 m;
- 4) droga wewnętrzna (W)  
oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 5KDw – od 9,5 m do 21,0 m.

§ 34 . W zakresie obsługi parkingowej w obszarze objętym planem miejscowym ustala się:

- 1) realizację programu parkingowego w formie parkingów terenowych, garaży podziemnych i wielopoziomowych, z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2U, przy zastosowaniu następujących wskaźników minimalnych, obejmujących również miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynika to z przepisów ustawy o drogach publicznych:
  - a) usługi z zakresu handlu, rzemiosła, obsługi biurowej i administracji – 20 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - b) usługi z zakresu gastronomii – 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) usługi z zakresu oświaty – 3 mp/10 zatrudnionych,
  - d) usługi z zakresu ochrony zdrowia – 2 mp/1 gabinet,
  - e) usługi z zakresu bankowości i obsługi finansowej – 4 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
  - f) obiekty produkcyjne, techniczne, magazynowo-składowe – 35 mp/100 zatrudnionych.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

§ 35. 1 . Ustala się utrzymanie wszystkich istniejących na terenie objętym zmianą planu miejscowego sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ich remonty, modernizację lub wymianę, a także budowę nowych sieci, stosownie do zapotrzebowania.

2. Ponadto ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę ze stacji wodociągowej „Narutowicza”, z wykorzystaniem miejskiej sieci wodociągowej i z uwzględnieniem zapotrzebowania wody dla celów przeciwpożarowych, z dopuszczeniem innego systemu zaopatrzenia w wodę dla terenu 5IT;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych w systemie grawitacyjno-pompowym do miejskiej sieci kanalizacyjnej a następnie do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 30 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach U, IT, KS po oczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do gruntu;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z ulic do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rzeki Krzna;
- 6) zaopatrzenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II<sup>o</sup>, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane, stosownie do potrzeb, stacje transformatorowe, budowane w formie stacji wewnętrznych lub obudowanych, w obrębie działek własnych inwestycji;
- 8) oświetlenie terenów U, IT, KS oraz terenów położonych w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) zaopatrzenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem wykorzystania innych, indywidualnych lub lokalnych systemów grzewczych, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii cyfrowej wyłącznie na istniejących i projektowanych budynkach, na istniejących konstrukcjach masztowych oraz w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem lokalizacji na nowych wolnostojących masztach i konstrukcjach wieżowych;
- 11) wywożenie odpadów komunalnych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w mieście Biała Podlaska, realizowanym na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 11**

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

§ 36 . Ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 12**

### **Skutki prawne zmiany planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

§ 37 . Określa się, że w wyniku uchwalenia zmiany planu wartość terenów nim objętych nie zmieni się. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0,1%.

## **Dział II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług (U)**

§ 38 . Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U.

§ 39 . 1 . Na terenach U ustala się rozwój funkcji usługowych z zakresu: handlu, administracji i biur, obsługi finansowej, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, kultury, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii.

2 . Na terenach U dopuszcza się:

- 1 ) lokalizację funkcji magazynowo-składowych i produkcyjnych;

- 2) lokalizację obiektów i urządzeń, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
  - 3) na terenach 2U, 3U lokalizowanie usług z zakresu: ochrony zdrowia, oświaty i wychowania oraz na terenie 3U stałych budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami §23 ust.2 niniejszej uchwały;
  - 4) na terenach 1U i 2U usług z zakresu handlu wielkopowierzchniowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. Na terenach U wyklucza się:
- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
  - 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;
  - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 40.** Na terenach U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 34 niniejszej uchwały.

**§ 41.** Dla terenów U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń zmiany planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z ustaleniami §26 niniejszej uchwały;
- 5) lokalizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §28 niniejszej uchwały.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa (IT)

§ 42. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 5IT.

§ 43. 1. Na terenie IT ustala się utrzymanie i rozwój funkcji infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.

2. Na terenie IT dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie obiektów administracyjnych, socjalnych, składowych, gospodarczych i garaży oraz urządzeń i obiektów związanych z produkcją i przesyłaniem energii cieplnej i elektrycznej oraz stałych budynków gospodarczych i garaży;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

3. Na terenie IT wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji z zakresu przemysłu energetycznego, inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz funkcji chronionych;
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) składowanie jakichkolwiek odpadów.

§ 44. Na terenie IT nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 34 niniejszej uchwały.

§ 45. Dla terenu IT ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;

- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń zmiany planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z ustaleniami §26 niniejszej uchwały;
- 5) lokalizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §28 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu obsługi komunikacji (KS)**

**§ 46 .** Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 4KS.

**§ 47 . 1 .** Na terenie KS ustala się utrzymanie i rozwój funkcji parkingowych, w formie parkingu terenowego.

2 . Na terenie KS dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz detalu urbanistycznego. Na terenie KS dopuszcza się:

3 . Na terenie KS wyklucza się:

- 1) lokalizowanie wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) składowanie jakichkolwiek odpadów.



## Rozdział 4

### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 48 . Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie zmiany planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

§ 49 . Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 50 . W granicach objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA" uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/138/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 90 poz.1645 z dnia 18 sierpnia 2010 r.)

§ 51 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA

*Dariusz Litwiniuk*

