

UCHWAŁA NR XXX/282/13

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia 30 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP III”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, art. 14 ust.8, art.15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 130, poz. 871), uchwały Nr XIII/64/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI”(z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXII/209/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XIII/64/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 listopada 2007r. (z późn. zm.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI”(z późn. zm.), Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Dział I

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu miejscowego

§ 1 . Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010r. 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 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP III” zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”

§ 2. 1. Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:5000. Rysunek planu stanowi integralną część planu miejscowego (Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

2. Do planu miejscowego dołącza się:

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

§ 3. Celem planu miejscowego jest ochrona najcenniejszych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych Białej Podlaskiej, poprzez zachowanie niezabudowanych stref wzdłuż dolin rzecznych oraz ochrona terenów zalewowych szczególnie zagrożonych powodzią.

§ 4. W planie miejscowym 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 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.

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

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) **objektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
- 3) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **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,
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **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,
- 7) **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,
- 8) **reklamach** – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub forma przestrzenna, niosąca wizualny przekaz informacyjno-reklamowy,
- 9) **roślinności niskiej** – należy przez to rozumieć grupy krzewów o wysokości nie przekraczającej 1,5 m,
- 10) **roślinności naturalnej** – należy przez to rozumieć gatunki roślinności rodzimej wprowadzane zgodnie z warunkami siedliskowymi (rzeczywistymi i potencjalnymi) określonymi w planie,
- 11) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 12) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Białą Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP III”,
- 14) **zadrzewieniach lub zakrzewieniach kurtynowych** – należy przez to rozumieć ażurowe grupy drzew lub krzewów.

§ 6 . 1 . Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).

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

- 1) granica planu miejscowego,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) granica terenów zalewowych szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) przeznaczenie terenu pod określoną funkcję.

§ 7 . 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

§ 8 . 1 . Poszczególne tereny ustalone planem oznaczone zostały symbolami, w których:

- 1) Wielka litera **A** - oznacza obszar, tożsamy z częścią planu,
- 2) Liczba złożona z cyfr arabskich po literze **A** oznacza numer wyróżniający teren ustalony planem,
- 3) Symbol literowy po liczbie oznacza przeznaczenie terenu.

2 . Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZN**,
- 2) tereny łąk, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZŁ**.

§ 9 . 1 . Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2 . Tereny, o których mowa w § 8 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.

3 . Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w DZIALE II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10 . Tereny objęte planem miejscowym kwalifikuje się do strefy dolin rzecznych wyłączonej z zabudowy, dla której ustala się utrzymanie i wzmocnienie funkcji przyrodniczej oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów kubaturowych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub służących ochronie środowiska.

§ 11 . Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym poprzez:

- 1) całkowity zakaz zabudowy,
- 2) zakaz umieszczania reklam i szyldów,
- 3) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń roślinności niskiej, grup szpalerów i zadrzewień kurtynowych wzdłuż krawędzi dolin rzeki Krzny i Klukówki.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 12 . 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.

§ 13 . 1 . Ustala się zakaz niszczenia istniejącej roślinności – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych na całym terenie objętym planem miejscowym.

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.

§ 14 . Ustala się ochronę wód powierzchniowych i gruntowych oraz podejmowanie działań, mających na celu przywrócenie równowagi układu hydrograficznego.

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

§ 16 . Zakazuje się:

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

§ 17 . 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 kopania studni na terenach zalewowych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 30,
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z § 24.

§ 18 . Ze względu na szczególne zagrożenie powodzią terenów zalewowych, wyznaczonych granicami wskazanymi na rysunku planu miejscowego, ustala się zakaz wprowadzania nowej oraz obowiązek przestrzegania przepisów ustawy prawo wodne, dotyczących terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 5

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

§ 19 . W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych, na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się obowiązek przerwania wszelkich prac budowlanych i udostępnienia terenu do 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

§ 20 . Na obszarze objętym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 21 . 1 . Na terenach objętych planem miejscowym ustala się zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej.

2 . Istniejącą zabudowę działek zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, która nie stanowi samowoli budowlanej i usytuowana jest poza terenami zalewowymi, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji, pod warunkiem zachowania istniejących gabarytów budynków.

§ 22 . Na terenach objętych planem miejscowym ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń, z wyłączeniem ażurowych ogrodzeń w formie drewnianych żerdzi poziomych lub pionowych, bez podmurówki i z zachowaniem 80% prześwitu w każdym przęśle.

Rozdział 8

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

§ 23 . Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

§ 24 . Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:

- 1) na terenach **ZŁ** – 80%,
- 2) na terenach **ZN** – 90%.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 25 . Ustala się powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z innymi obszarami miasta Biała Podlaska i z zewnętrznym układem drogowym poprzez ul. Ks. Brzóska, przebiegającą wzdłuż wschodniej i północno-wschodniej granicy terenu objętego planem miejscowym.

§ 26 . Nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych na terenie objętym planem miejscowym.

§ 27 . W zakresie obsługi parkingowej ustala się, że planowane przeznaczenie terenów nie wywołuje potrzeb parkingowych w obszarze objętym planem miejscowym.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 28 . Ustala się, że planowane przeznaczenie terenów nie wywołuje potrzeb z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 29 . Na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 30 . W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów objętych planem miejscowym w całości bezpośrednio do gruntu, za pomocą infiltracji powierzchniowej.

§ 31 . W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się zakaz sytuowania masztów telefonii cyfrowej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

§ 32 . W zakresie gospodarki odpadami ustala się 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

§ 33 . Ustala się zakaz lokalizowania wszelkich obiektów tymczasowych i prowizorycznych na całym obszarze objętym planem miejscowym.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni naturalnej (ZN)

§ 34 . Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: A-26ZN, A-29ZN.

§ 35 . 1 . Na terenach ZN ustala się:

- 1) obowiązek wzmożonej ochrony krajobrazu, zbiorników i cieków wodnych oraz zadrzewień i zakrzewień nadwodnych,
- 2) obowiązek renaturalizacji doliny oraz unaturalnienia szaty roślinnej poprzez dostosowanie roślinności do występujących siedlisk hydrogeniczych,
- 3) ochronę i pielęgnację istniejącej roślinności, zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały,
- 4) zachowanie minimalnego wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z ustaleniami § 24 niniejszej uchwały
- 5) obowiązek wykształcenia ciągu roślinności naturalnej zgodnej z warunkami siedliskowymi łągu olszowo – jesionowego (zw. *Circaceo – Alnetum*).
- 6) wprowadzenie lokalnie w meandrach rzeki liniowego układu nasadzeń roślinności szuwarowej z klasy *Phragmitetea*,

2 . Na terenach ZN dopuszcza się:

- 1) wykształcenie lokalnie w meandrach rzeki zbiorowisk naturalnej roślinności wodnej z klasy *Potamogetonetea*,
- 2) realizację nowych i przebudowę istniejących kanałów i zbiorników wodnych, po opracowaniu specjalistycznych opracowań projektowych i przeprowadzeniu niezbędnej procedury administracyjnej.

- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) realizację ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 22 niniejszej uchwały,
3. Na terenach **ZN** wyklucza się:
- 1) lokalizowanie wszelkich obiektów kubaturowych,
 - 2) wprowadzanie nasadzeń zieleni niezgodnych z lokalnym ekosystemem,

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów łąk (ZŁ)

§ 36. Wyznacza się tereny łąk, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **A-32ZŁ**, **A-33ZŁ**.

§ 37. 1. Na terenach **ZŁ** ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania – upraw łąkowych,
 - 2) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami § 24 niniejszej uchwały,
2. Na terenach **ZŁ** dopuszcza się:
- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) realizację ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 22 niniejszej uchwały,
3. Na terenach **ZŁ** wyklucza się:
- 1) lokalizowanie wszelkiej zabudowy,
 - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

Dział III

Rozdział 1

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

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

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 40 . Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 41 . Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska

§ 42 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA


Adam Wilczewski

