

**UCHWAŁA NR XII/127/11
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 28 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z 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) oraz uchwały Nr XXXVIII/153/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 20 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza, **Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, 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 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren przy ul. Jana II Kazimierza.

§ 2 . Granice planu miejscowego wyznaczone zostały na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

§ 3 . Integralne części planu miejscowego stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza (załącznik nr 2),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 4. Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków do realizacji polityki inwestycyjnej w zakresie rozwoju zabudowy wielorodzinnej w mieście Biała Podlaska przy jednoczesnej ochronie zasobów przyrodniczych oraz minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów sąsiednich i różnych zasad zagospodarowania.

§ 5. 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 i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać według „Ustaień realizacyjnych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 3 niniejszej uchwały) z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawartych w Rozdziale 2, w zakresie: ustaleń przestrzennych, ochrony i kształtowania środowiska, programu i sposobu kształtowania zabudowy, komunikacji, inżynierii miejskiej, warunków realizacji planu miejscowego.

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

- 1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren przy ul. Jana II Kazimierza,

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan miejscowy zakazuje sytuowania zabudowy,
- 8) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie miejscowym funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenia w budynkach zabudowy wielorodzinnej, które służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który, poza granicami działki, na której prowadzona jest dana działalność, nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

- § 8 . 1 . Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2 . Na obszarze objętym planem wyróżnia się:

- 1) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 2) **ZP, US** – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
- 3) **KD** - tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
 - a) **KD-Z** - drogi zbiorcze,
 - b) **KD-L** - drogi lokalne,
 - c) **KD-D** - drogi dojazdowe,

3 . Rozmieszczenie funkcji oznaczono na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi określonymi w ust. 2.

§ 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 wykorzystane 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 zasady zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w paragrafach rozdziału 3 w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

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 . Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%.

§ 12 . 1 . Zakazuje się naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego.

2 . Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych z terenu objętego planem miejscowym do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

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

- 1) realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 22 i § 23 niniejszej uchwały,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych zgodnie z § 24,
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych zgodnie z ustaleniami realizacyjnymi dla poszczególnych terenów.

§ 14. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne. Nie dotyczy to inwestycji realizowanych w celu poprawy jakości życia mieszkańców ani służących ich obsłudze, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, dla których zastosowano najkorzystniejszy dla środowiska wariant, wskazany w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Na terenie objętym planem miejscowym nie wskazuje się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie miejscowym wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne, które zlokalizowano w liniach rozgraniczających ulic, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego i oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD**.

§ 17. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
- 2) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni,
- 4) zakaz umieszczania indywidualnych wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na drzewach.

§ 18 . Wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w obrębie pasów drogowych ulic publicznych i placów, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

- 1) zbiorcze (Z) ul. Jana III Sobieskiego - oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ**;
- 2) lokalna (L), istniejący odcinek ul. Jana II Kazimierza - oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL**,
- 3) dojazdowa (D) - oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD**.

§ 20 . Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1	KDZ	ul. Jana III Sobieskiego	Zbiorcza	20m	Przekrój 2x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki
2	KDL	ul. Jana II Kazimierza	Lokalna	20m	Przekrój 1x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki
3	KDD	ulica projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki

§ 21 . 1 . W zakresie obsługi parkingowej w obszarze objętym planem miejscowym ustala się realizację programu parkingowego w formie parkingów niepublicznych na terenach prywatnych;

2 . Realizację potrzeb parkingowych wg minimalnego wskaźnika:

- 1) 1 miejsce parkingowe/1 lokal mieszkalny;
- 2) 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług.

3 . Miejsca parkingowe należy lokalizować zgodnie przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

§ 22 . W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem miejscowym w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej w pasach drogowych ulic publicznych;
- 3) przekroje rur muszą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 23 . W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) skanalizowanie w systemie kanalizacji rozdzielczej do miejskiego układu kanalizacyjnego całego terenu objętego planem miejscowym;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji do oczyszczalni miejskiej.

§ 24 . W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rzeki Krzny.

§ 25 . W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz średnioprężny, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) prowadzenie sieci gazowej w pasach dróg publicznych, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
- 3) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 4) wykonanie montażu szafek gazowych, umiejscowionych zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 26 . W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) rozbudowę dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej, w pasach dróg publicznych, w miarę możliwości terenowych;
- 2) podłączenia nowobudowanych budynków wznoszonych na terenach usług z sieci ciepłowniczej.

§ 27 . W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i nowobudowane stacje transformatorowe;
- 2) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych w ziemi;
- 3) budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych lub obudowywanych, w obrębie działek własnych inwestycji;
- 4) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

§ 28 . 1 . Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.

- 2 . Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3 . Realizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 29 . Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”.

Dział II

USTALENIA REALIZACYJNE

§ 30 . 1 . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MW/U** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.**

2 . Na terenie **MW/U** ustala się:

- 1) obowiązek opracowania koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu, przy zachowaniu ustaleń określonych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem wskazanych na rysunku planu miejscowego przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) od strony drogi: KD-Z, KD-L - 15,0 m;
 - b) od strony drogi: KD-D - 12,0 m;
 - c) od strony wschodniej – zgodnie ze wskazaniem rysunku planu miejscowego.
- 3) maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów objętych planem miejscowym – 1,0;
- 4) maksymalną wysokość nowej zabudowy do czterech kondygnacji - 12 metrów, mierzona od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu;
- 5) realizację dachów płaskich;
- 6) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej;
- 7) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie – 30%;

- 8) nakaz utrzymania jednorodnego charakteru zabudowy, wystroju i materiałów elewacji oraz stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
- 9) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych i dojeżdż do budynków;
- 10) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych i dojeżdż do budynków;
- 11) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy;
- 12) maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8m od poziomu terenu.

3. Na terenie **MW/U** dopuszcza się:

- 1) realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych;
- 2) wtórny podział nieruchomości, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki – 4000m²;
- 3) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych naściennych na wysokości nie przekraczającej poziom stropu pierwszej kondygnacji naziemnej budynków mieszkalnych.

4. Na terenie **MW/U** zakazuje się:

- 1) 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;
- 2) stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanymi elementami żelbetowymi.

5. Na terenie **MW/U** ustala się obowiązek realizacji terenu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP, US** kształtowanego według następujących zasad:

1) Na terenie **ZP, US** ustala się:

- a) realizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placu zabaw, boiska;
- b) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej;
- c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- d) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego.

2) Na terenie **ZP, US** zakazuje się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- b) 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;
- c) zakaz sytuowania tablic i innych nośników reklamowych.

Dział III

Rozdział 1

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 31 . Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu miejscowego ustala się w wysokości 1 %.

Rozdział 2

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 32 . Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu miejscowego a nie zakończonych decyzją ostateczną – stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 33 . Z dniem wejścia w życie planu miejscowego, w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującej teren „ZA SZPITALEM”, uchwalonego uchwałą Nr VIII/74/2001 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 października 2001r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002r. Nr 17, poz. 468/ oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”, uchwalonego uchwałą Nr I/5/06 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 lutego 2006r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 90, poz. 1611/.

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

§ 35 . Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska.

§ 36 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
Adam Wilczewski