

**UCHWAŁA NR XXV/31/26
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Augusta Fieldorfa w Białej Podlaskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Białej Podlaskiej przy ulicy Augusta Fieldorfa, na działce ozn. nr ewid. 527/14 (obręb 0002).
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Dla inwestycji mieszkaniowej, wymienionej w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały:
 - 1) określa się łączną powierzchnię użytkową mieszkań:
 - a) minimalną – 950,00 m²,
 - b) maksymalną – 1400,00 m²;
 - 2) określa się liczbę mieszkań:
 - a) minimalną – 10,
 - b) maksymalną – 10;
 - 3) określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - a) budowa zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - b) wykonanie nawierzchni utwardzonych, w tym dojeżdż do budynków oraz miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej,
 - d) realizacja miejsc składowania odpadów;
 - 4) określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:
 - a) przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) przyłącze do istniejącej sieci teletechnicznej,
 - e) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów poszczególnych budynków w granicach działki budowlanej, w sposób nie powodujący zmiany kierunku odpływu wód ani pogorszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - f) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do publicznych dróg gminnych tj. ulicy Augusta Fieldorfa oraz ulicy Podmiejskiej. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycyjnego poprzez projektowane zjazdy z ulicy Augusta Fieldorfa;

5) określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zapotrzebowanie: maksymalnie 5,0 m³/d,
- zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Augusta Fieldorfa, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
- należy uwzględnić wymagania dotyczące zapewniania przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym poprzez lokalizację hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zapotrzebowanie: maksymalnie 137 kWh/d,
- zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wewnętrznych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców oraz wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,

c) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości: maksymalnie 5,0 m³/d,
- sposób odprowadzania ścieków komunalnych należy realizować do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Augusta Fieldorfa, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,

d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej,
- planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych powinien zostać wykonany w taki sposób, aby nie naruszać i nie zakłócać oraz nie zmieniać gospodarki wodnej na sąsiednich działkach,

e) w zakresie liczby miejsc postojowych:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane w formie garażu wbudowanego w bryłę budynku oraz naziemnych miejsc postojowych,
- ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycyjnego,

f) w zakresie sposobu zagospodarowania odpadów:

- gromadzenie odpadów z zastosowaniem segregacji,
- gromadzenie odpadów na zaprojektowanych utwardzeniach pod pojemniki na odpady stałe indywidualnie dla każdego mieszkania lub wiaty,
- odbiór i wywóz odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska”;

6) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy - ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną tj. ul. Augusta Fieldorfa,

b) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 2945,00 m²,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 34%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,67,
 - minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania (bez garażu) – 95,00 m²,
 - wysokość budynków – do 8,00 m,
 - liczba kondygnacji – II,
 - geometria dachu – dach płaski,
- c) inwestycja mieszkaniowa nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego i emisji pyłów, gazów i innych substancji,
- d) inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) inwestycja jest zlokalizowana poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.
2. Inwestycja mieszkaniowa wymieniona w § 1 ust. 1, nie obejmuje w swym zakresie powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową i usługową.

§ 3.

1. Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- 1) inwestycja obejmuje budowę zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej podzielonych na dwa moduły (5 budynków w każdym module) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Na działce ozn. nr ewid. 527/14, obręb 0002 zaplanowano budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, wysokości do 8,0 m i dachem płaskim każdy. Dla każdego budynku zaprojektowano 2 miejsca postojowe - w formie garażu wbudowanego w bryłę budynku oraz naziemnych miejsc postojowych. Ponadto, planowane jest wykonanie nawierzchni utwardzonych, w tym dojść do budynków, zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji jako zieleni urządzonej. Dostęp do drogi publicznej dla inwestycji mieszkaniowej planowany jest z istniejącej drogi publicznej ul. Augusta Fieldorfa;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie miejskiej „Północ” w Białej Podlaskiej przy ulicy Augusta Fieldorfa. Działka, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, stanowi grunty rolne (RIVa i RV) i zgodnie ze stanem faktycznym są to tereny niezabudowane.
2. Na terenie inwestycji mieszkaniowej obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA” przyjęta uchwałą Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 196 poz. 3757), zgodnie z którą przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 48MN tj. tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego intensywnego, z usługami towarzyszącymi.

§ 5.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działce ozn. nr ewid. 527/14 (obrab 0002), nr księgi wieczystej LU1B/00127515/0.

§ 6.

Inwestycja mieszkaniowa nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 7.

Określa się, iż sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją mieszkaniową wymagające przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, będą przebiegały przez działkę ozn. nr ewid. 527/12 (obręb 0002), nr księgi wieczystej LU1B/00067997/3.

§ 8.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) planowana inwestycja nie może powodować zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- 3) planowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi;
- 4) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym formą ochrony zabytków.

§ 9.

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 12.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Biała Podlaska

Robert Woźniak

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Jednostka ewidencyjna - 066101_1 Biała Podlaska

Obręb ewidencyjny - 0002

Skala - 1:500

Układ współrzędnych - 2000 strefa 8

Układ wysokości - PL-EVRF2007-NH

Sekcja - 8.169.13.08.3.2

GD.6640.800.2025

Mapa aktualna na dzień 14.01.2026 r. w obszarze
zakreślonym kolorem zielonym bez badania Księgi
Wieczystej w zakresie obciążeń służebnościami
gruntowymi.

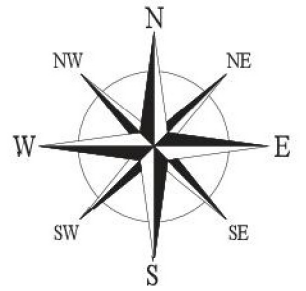
Wykonał:

GEODETA UPRAWNIONY
Zbigniew Moś
pozw. Gł. Geodety Kraju Nr 16057

Pozwiadamiam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera oświadczenie techniczne pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych:	GD.6640.800.2025
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie:	Prezydent Miasta Biała Podlaska
Wykonawca prac geodezyjnych:	"GEOPLAN" Spółka z o.o. ul. Narutowicza 51, 21-500 Biała Podlaska
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pozytywnej weryfikacji:	GD.6640.800.2025-1 20.01.2026r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień kierownika prac:	Zbigniew Moś Nr upr. 16057

P.0661.2026.24

"GEOPLAN" Spółka z o.o.
21-500 Biała Podlaska
ul. Narutowicza 51, tel. 83 343 19 11
NIP 537-000-07-91 REGON 002300781



LEGENDA

- A-...-F granice terenu inwestycji mieszkaniowej
- ▲ ▲ obowiązuca linia zabudowy
- △ △ projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy
- ① projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne w zabudowie szeregowej
PPP±0,00 dla budynków nr 1-5 =152,10 m.n.p.m
PPP±0,00 dla budynków nr 6-10 =152,30 m.n.p.m
- ▨ projektowane utwardzenia terenu
- ▨ projektowana zielen
- ▲ wejście do projektowanego budynku
- ▲ wjazd do garażu
- ▨ miejsce składowania odpadów
- P miejsce postojowe 2,5x5,0 m
- projektowane ogrodzenia rozdzielające posesje
- projektowane linie kablowe WLZ wg odrębnego opracowania
- 7k+10P projektowane złącze kablowo-licznikowe wg odrębnego opracowania
- projektowane przyłącze wody wg odrębnego opracowania
- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania
- HP hydrant pożarowy
- projektowane zjazdy na działkę wg odrębnego opracowania
- projektowana trasa kanalizacji teletechnicznej
- ▨ projektowana studnia kanalizacji teletechnicznej

BILANS POWIERZCHNI TERENU DZIAŁKI NR 527/14

nr	opis	powierzchnia	procent
1	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA DZIAŁKI	2 945,00 m ²	100,00 %
2	POWIERZCHNIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY	946,24m ²	32,13 %
3	POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ	465,78 m ²	15,82 %
4	POWIERZCHNIA ZIELENI - pow. biologicznie czynna	1 532,98 m ²	52,05 %

	BUDOWA DZIESIĘCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ
adres inwestycji:	Biała Podlaska ul. A. Feldorfa działka nr ew. 527/14 jedn. ewid. 066101_1 Biała Podlaska obręb: 0002
inwestor:	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX Sp. z o.o. 21-500 Biała Podlaska, ul. Brzeska 156 tel.: (083) 343 27 41
branża:	ARCHITEKTURA
faza:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
biuro projektowe:	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe BUDOMEX Sp. z o.o. 21-500 Biała Podlaska, ul. Brzeska 156 tel.: (083) 343 27 41
projektant podpis:	mgr inż. arch. Monika Bahonko specjalność architektoniczna nr uprawnień BS/LBOKK/2011 <i>MB</i>
opracowała podpis:	mgr inż. Katarzyna Borodjuk <i>B</i>
skala 1:500	Zagospodarowanie terenu
Luty 2026	
RYS. Z2	