UCHWAŁA NR XXII/6/26
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 13 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”

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 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr LVII/98/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”.

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 – zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
3) 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) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
   1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
   2) dach stromy – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
   3) dach zielony – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, takie jak:
      a) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z użyciem drzew i krzewów,

b) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;

4) detale urbanistyczne – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski i inne;

5) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;

6) infrastruktura techniczna – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

7) intensywność zabudowy – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) kondygnacja – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;

9) linie rozgraniczające – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

10) miejsce parkingowe – miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;

11) miejscowa retencja – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;

12) modernizacja – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;

13) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia poza którą zakazuje się sytuowania budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;

14) ogrody pionowe - systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;

15) plan – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

16) powierzchnia biologicznie czynna – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

17) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

18) przeznaczenie terenu – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

19) stanowisko postojowe dla rowerów – miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

20) techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy

infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;

21) teren – obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

22) uciążliwość – zjawisko lub stan, powodujący dyskomfort dla otoczenia lub utrudniający korzystanie z nieruchomości, a polegający w szczególności na emisji zanieczyszczeń do powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

23) udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

24) udział powierzchni zabudowy - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

25) urządzenia sportowo – rekreacyjne - kameralne, nieuciążliwe, plenerowe urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;

26) usługi nieuciążliwe - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

27) własne systemy zagospodarowania wód opadowych – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;

28) wysokość zabudowy - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

29) zabudowa – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;

30) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

31) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. 1, 2, 3… (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. UZ, ZP, KDD – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy.

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

§ 5.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) ZP – teren zieleni urządzonej;

3) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

   1) obiekty ochrony zdrowia i pomocy społecznej:

      a) szpitale - nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

      b) przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej,

      c) pozostałe obiekty usługowe z wyłączeniem obiektów podstawowej działalności szpitala – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce parkingowe na każde pełne 100 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.

4. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji, do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.

5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych stanowisk postojowych z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

7. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikami parkingowymi określonymi w ust. 1 i 2, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc parkingowych.

8. W przypadku rozbudowy kompleksu szpitala nakazuje się kompensację utraconych miejsc parkingowych, w sposób zapewniający, że w całkowitym bilansie liczba miejsc postojowych nie ulegnie zmniejszeniu i będzie zgodna ze wskaźnikami parkingowymi określonymi w ust. 1 i 2.

9. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

   2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

10. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 15 miejsc parkingowych dla samochodów.

11. Zasady wymienione w ust. 1-10 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 7.

1. Ustala się standard akustyczny:

1) dla terenów zabudowy usługowej:

a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

b) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,

c) w przypadku realizacji usług zdrowia takich jak szpitale – standard akustyczny jak dla terenów szpitali w miastach,

d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;

2) dla terenu zieleni urządzonej – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych;

3) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

2. Zasady wymienione w ust. 1 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba, że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków, ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojść i dojazdów do budynku.

5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

5. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności usługowej do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 10.

1. Do czasu zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.

2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 11.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku nowo wydzielanych działek ustala się:

   1) parametry działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UZ i 2UZ:

      a) minimalna powierzchnia: 2000 m²;

      b) szerokość frontu działki: nie ustala się.

3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

4. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Dla terenów 1UZ, 2UZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

   1) Dopuszcza się lokalizację uzupełniających usług z zakresu klasy przeznaczenia terenu:

      a) teren usług biurowych i administracji,

      b) teren usług turystyki,

      c) teren usług gastronomii,

      d) teren usług handlu detalicznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

   2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania.

   3) dopuszcza się realizcję szpalerów drzew.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;

   3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;

   4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

   1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

   2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   1) typ zabudowy: nie ustala się;

   2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;

   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;

   5) w przypadku braku możliwości uzyskania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (wskazanego w ust. 6 pkt 4) ze względu na istniejące zagospodarowanie, ustala się obowiązek posadzenia i utrzymania w obrębie działki drzew, przy założeniu, że 1 drzewo liściaste stanowi ekwiwalent 100 m^2 powierzchni terenu biologicznie czynnego;

   6) maksymalna wysokość zabudowy:

      a) w strefie A ustala się wysokość zabudowy - nie więcej niż 28,0 m i nie więcej niż VII kondygnacji nadziemnych,

      b) w strefie B ustala się wysokość zabudowy - nie więcej niż 20,0 m i nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne,

      c) w strefie C ustala się wysokość zabudowy - nie więcej niż 15,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;

   7) maksymalna wysokość zabudowy w strefie B nie ma zastosowania do urządzeń i pomieszczeń związanych z obsługą lądowiska dla helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych dotyczących wymagań dla lądowisk;

   8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;

   9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

   10) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;

   11) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dopuszcza się realizację dachów zielonych – w przypadku eksponowanej piątej elewacji budynków (dachów), pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być przysłonięte lub obudowane;

   12) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;

   13) dopuszcza się realizację ogrodów pionowych;

   14) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;

   15) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy;

   16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;

   17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne (w tym wielopoziomowe parkingi nadziemne), garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

18) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;

2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-pieszych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną obszaru (drogi wewnętrzne, place nawrotowe, parkingi naziemne, w tym wielopoziomowe parkingi nadziemne i podziemne, itd.);

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych ze względów technologicznych, socjalnych, biurowych, administracyjnych, przeciwpożarowych do obsługi terenu 1UZ i 2UZ;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej;

5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

6) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji, a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów i poprawiających stan środowiska;

7) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lądowiska dla helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego na terenie 1UZ obowiązują bezwzględne ograniczenia dotyczące zagospodarowania oraz dopuszczonej wysokości obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie wymagań dla lądowisk;

8) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 7, obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych (w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności);

9) w przypadku rozbudowy kompleksu szpitala dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w miejscu wskazanym na rysunku planu (strefa lokalizacji lądowiska dla helikopterów LPR) na dachu obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie wymagań dla lądowisk.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu 1UZ od dróg publicznych: ul. Jana II Kazimierza, ul. Terebelska, ul. Okopowa położonych poza obszarem opracowania planu (poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny terenu szpitala) oraz od terenu drogi dojazdowej 1KDD,

b) dla terenu 2UZ od terenu drogi dojazdowej 1KDD oraz od ul. Okopowej położonej poza obszarem opracowania zmiany planu (poprzez układ komunikacyjny na terenach przyległych);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego (w oparciu o sieci istniejące oraz planowane), zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych (studni głębinowych) wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (w oparciu o sieci istniejące oraz planowane), zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (w oparciu o sieci istniejące oraz planowane) z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej stacji redukcyjnej gazu (w oparciu o sieci istniejące oraz planowane), zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów niskiego ciśnienia:

- dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,

- zagospodarowanie i użytkowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przewidzieć dostępność dla służb eksploatacyjnych,

j) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych (w oparciu o sieci istniejące oraz planowane) lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

k) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym do zewnętrznego gaszenia pożaru, w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, ustala się obowiązek dostosowania sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

l) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

m) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

n) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1UZ, 2UZ w wysokości 1 %.

§ 13.

Dla terenu 1ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie ogólnodostępnej zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
   3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
   4) w zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejącą zieleń (drzewa i krzewy).
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających zasady uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
      b) miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń), ogólnodostępnych altan i wiat o funkcjach rekreacyjnych,
      c) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
   3) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (stal, drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru miejsca;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
   5) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego, błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych itp.;
   6) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
   3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
   4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od dróg publicznych: ul. Jana II Kazimierza, ul. Terebelska, położonych poza obszarem opracowania planu poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny terenu 1UZ;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych,

c) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

d) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych lub/i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1ZP w wysokości 1 %.

§ 14.

Dla terenu 1KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych na podstawie przepisów odrębnych;

2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny – nie ustala się;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;

4) dopuszcza się lokalizację dróg dla rowerów;

5) zabudowa trwała: zakazuje się;

6) zieleń: dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne od dróg publicznych: ul. Jana II Kazimierza, ul. Okopowa położonych poza obszarem opracowania planu oraz poprzez kontynuację terenu drogi dojazdowej 1KDD z wykorzystaniem dróg dojazdowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o istniejące i planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KDD w wysokości 1 %.

§ 15.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” przyjętego uchwałą Nr XII/88/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15.01.2016 r. poz. 291).

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 17.

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

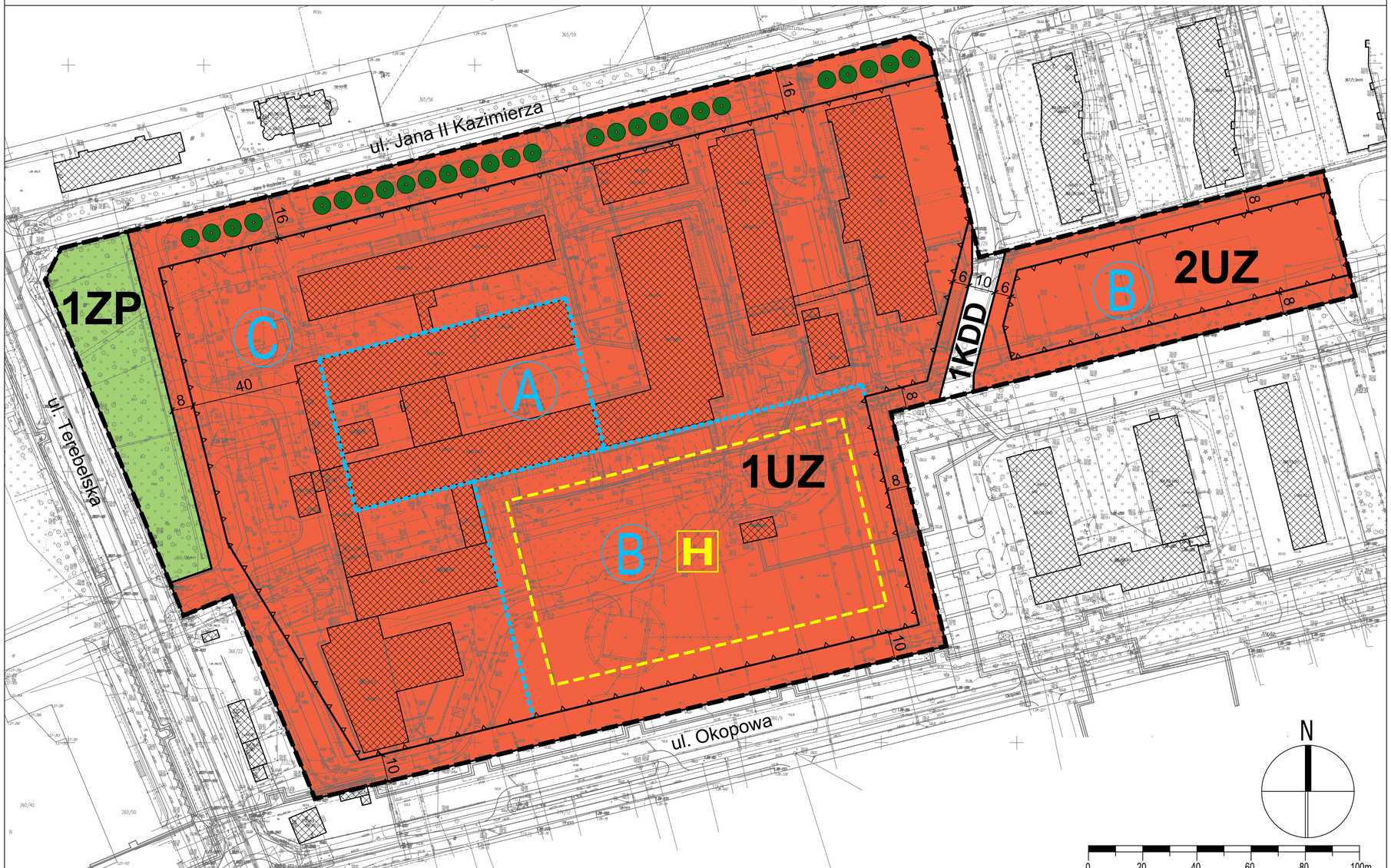
Przewodniczący Rady
Miasta Biała Podlaska

Robert Woźniak

MIASTO **BIAŁA PODLASKA** ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ **"OKOPOWA"**

skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Miasta Biała Podlaska
Nr XXII/6/26
z dnia 13 lutego 2026 r.



Układ współrzędnych: ETRS89/Poland CS2000 strefa 8

Mapa podkładowa: mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

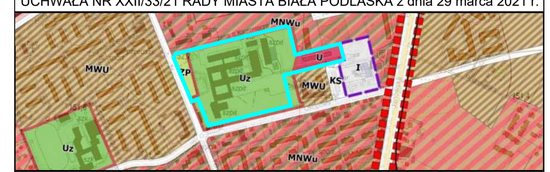
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
UZ	teren usług zdrowia i pomocy społecznej
ZP	teren zieleni urządzonej
KDD	teren drogi dojazdowej
A B C	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy

USTALENIA INFORMACYJNE:

	budynki istniejące
20	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew
H	strefa lokalizacji lądowiska dla helikopterów LPR na dachu budynków

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA skala 1:10 000

UCHWAŁA NR XXII/33/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021 r.



granica obszaru opracowania m.p.z.p.

Oznaczenia na rysunku

Granice
- Granica opracowania Studium
- Granice działek ewidencyjnych
- Granice obrębów geodezyjnych

Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
- Strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej
- Tereny zamknięte
- Strefa ochronna ustalona dla kompleksu wojskowego nr 969 Roskosz (3 km)
- Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy (150 m)
- Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy (50 m)
- Linie wysokiego napięcia (WN)
- Strefa ochronna od linii energetycznej wysokiego napięcia (WN)

Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego
- Pomniki przyrody
- Zlewnia
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Gleby klasy III
- Fragment miasta w zasięgu projektowanego białkopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu

Kierunki ochrony środowiska kulturowego
- Układ urbanistyczny miasta Biała Podlaska wpisany do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Strefy ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- Planowany zasięg Parku Kulturowego
- Strefa Ochrony Ekspozycji
- Strefa Ochrony Krajobrazu

Polityka dotycząca terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania

Kierunki polityki przestrzennej miasta
- Granice obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł

Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów
- Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i usług w centrum (M/U)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami (MNWu)
- Tereny przeznaczone dla gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących (RM)
- Tereny przeznaczone dla usług (U)
- Tereny przeznaczone dla usług w zieleni (Uz)
- Tereny przeznaczone dla usług z dopuszczeniem działalności produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii (U/Po)
- Tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-składowo-usługowej (PU)
- Tereny przeznaczone dla działalności produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii (Po)
- Tereny przeznaczone dla gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług towarzyszących (RU)
- Tereny przeznaczone pod wydobycie kopalin (PG)
- Tereny kolejowe (TK)
- Tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia transportu kolejowego, przemysłu oraz usług (TK/PU)
- Tereny komunikacyjne (KD)
- Tereny placów publicznych (KPP)
- Tereny parkingów (KS)
- Tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej (I)
- Tereny specjalne (IS)
- Tereny specjalne z dopuszczeniem terenów lotniska (IS/TL)
- Tereny przeznaczone na ogrody działkowe (ZD)
- Tereny rolne (R)
- Tereny leśne (ZL)
- Tereny przeznaczone pod zalesienie (ZLZ)
- Tereny łąk (ŁĄ)
- Tereny zieleni urządzonej (ZP)
- Tereny zieleni urządzonej dawnych cmentarzy (ZPc)
- Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZPu)

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/6/26
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 13 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „OKOPOWA”

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 3 grudnia 2025 r. do 29 grudnia 2025 r. Termin składania uwag do projektu dokumentu upłynął dnia 13 stycznia 2026 r.

W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

Pani **J. M.** w piśmie z dnia 07.01.2026 r. stwierdza, iż w dniu 12 grudnia 2025 r. nie odbyła się dyskusja publiczna nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”. Ponadto wnosi o doręczenie mapy projektu zmiany planu oraz mapy działek ewidencyjnych wraz z ich numerami.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi
Uzasadnienie:

Zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 25 listopada 2025 r., w dniu 12 grudnia 2025 r. w sali nr 213 w Urzędzie Miasta Biała Podlaska została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego, co potwierdza prawidłowe wykonanie obowiązku wynikającego z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji publicznej uczestniczyli pracownicy Urzędu Miasta Biała Podlaska, którzy udzielali Pani J.M. wyjaśnień dotyczących projektu zmiany planu oraz informowali o sposobie dostępu do pełnej dokumentacji planistycznej. Projekt zmiany planu miejscowego był i pozostaje publicznie dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska, co spełnia ustawowe wymogi w zakresie zapewnienia jawności i dostępności dokumentów planistycznych. Jednocześnie wskazuje się, iż zagadnienia poruszone w treści uwagi nie odnoszą się do ustaleń merytorycznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”, lecz dotyczą kwestii dostępu do dokumentacji planistycznej, w związku z czym nie stanowią podstawy do wprowadzenia zmian w ustaleniach planu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/6/26
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 13 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.