



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 stycznia 2012 r.

Poz. 626

UCHWAŁA NR XIII/134/11 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 19 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOBIESKIEGO”

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 2003 r. 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 XXXVI/118/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOBIESKIEGO”, **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 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOBIESKIEGO” zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”. Granice planu miejscowego wyznaczają:

- 1) od zachodu oś ul. Terebelskiej,
- 2) od północy oś drogi krajowej nr 2,
- 3) od wschodu ul. Janowska,
- 4) od południa ul. Jana III Sobieskiego, południowa granica działek nr ew. 358/4, 359/3, 359/4 i granica węzła komunikacyjnego drogi krajowej nr 2.

§ 2. 1. Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym 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 i zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Jako wiodące funkcje terenu objętego planem miejscowym ustala się usługi ponadpodstawowe z zakresu handlu, w tym wielkopowierzchniowego, administracji i biur, obsługi finansowej, rozrywki, kultury, obsługi ruchu turystycznego, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego.

§ 4. Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków dla usług komercyjnych z zakresu handlu wielkopowierzchniowego o charakterze ogólnomiejskim i umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów 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 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.
- 11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) handlu wielkopowierzchniowym – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczone do prowadzenia sprzedaży detalicznej, w których ogólnodostępna powierzchnia, na której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów przekracza 2000m²;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, ustalone dla obiektów naziemnych i podziemnych. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równolegle do tych linii;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu;
- 6) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany, jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni tej działki;
- 7) modernizacji zabudowy – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie zabudowy do potrzeb obecnych użytkowników;

- 8) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – 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;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 40% powierzchni działki na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) sztydach – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 15) sztydach – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 16) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 17) uchwałach – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOBIESKIEGO”;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenu, obiektów budowlanych i pomieszczeń w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
- 19) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenu, obiektów budowlanych i pomieszczeń w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.;
- 20) usługach stopnia ogólnomiejskiego – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta, łącznie z mieszkańcami strefy wpływów tych usług.

§ 7. 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 (obszaru opracowania),
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu miejscowego, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- 5) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody.

3. Proponowane linie podziałów są zaleceniami, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu.

§ 8. 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

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

- 1) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UC,
- 2) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UK,
- 3) teren usług z zakresu obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UKS,
- 4) strefy zieleni izolacyjnej na terenach o innym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem Z,
- 5) tereny dróg publicznych: główna ruchu przyspieszonego – symbol KDGP, ulice zbiorcze – symbol KDZ, ulice dojazdowe – symbol KDD.

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

2. Tereny, o których mowa w § 9 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 § 9 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 środowiska przyrodniczego

§ 11. 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
- 4) ukształtowania terenu,
- 5) powietrza.

§ 12. 1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym planem miejscowym.

2. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zamierających, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz uzasadnioną ze względu na realizację inwestycji infrastrukturalnych ustalonych w planie i nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zastępczych z zastosowaniem gatunków dostosowanych do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

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

- 1) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód gruntowych i do gruntu,
- 2) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 35 i § 36 niniejszej uchwały,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych zgodnie z § 37,

4) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z § 27.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: UKS, 1UC, UK, 1KDGP (w części - do wschodniej linii rozgraniczającej terenu 1UC, UK), 3KDZ, 4KDZ, a położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą powodować zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- 1) wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
- 3) przechowywania i składowania substancji toksycznych i innych substancji stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych,
- 4) lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów,
- 5) lokalizacji cmentarzy i miejsc grzebania zwierząt,
- 6) lokalizacji nowych ujęć wody podziemnej.

§ 15. 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.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17.1. Na terenie objętym planem miejscowym nie wskazuje się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy 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 KDGP, KDZ, KDD.

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

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej roślinności oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska,
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
- 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni – z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem KDGP,
- 5) zakaz umieszczania indywidualnych wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na drzewach.

§ 19. 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, z zastrzeżeniem § 18 pkt 4.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 20. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 21. Istniejącą zabudowę, która nie stanowi samowoli budowlanej i nie jest wskazana na rysunku planu miejscowego „do wyburzenia”, traktuje się, jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.

§ 22. Nakazuje się sytuowanie zabudowy nadziemnej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 23. Ustala się maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów objętych planem miejscowym – 1,0.

§ 24. Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów UC, UK do 12 metrów, dla terenów UKS do 6 metrów, mierzoną od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu.

§ 25. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 2) ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem nie mogą być wyższe niż 1,8m od poziomu terenu.

Rozdział 6.

§ 26. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych dla terenów usług komercyjnych oznaczonych symbolem UC, UK – 5000 m²,

2. Dla terenów usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonych UKS ustala się zakaz wtórnych podziałów nieruchomości. Dopuszcza się jedynie podziały związane z regulacją pasa drogowego oraz realizacją inwestycji celu publicznego.

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

§ 27. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych terenów – 15%. Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojeżdż i dojazdów.

§ 28. W granicach planu miejscowego ustala się zakaz realizacji garaży i stałych budynków gospodarczych.

§ 29. W zakresie umieszczania reklam na terenach prywatnych ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam na drzewach;
- 2) obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują;
- 4) zakazuje się umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 30. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć ulic zbiorczych: Z 1/2 i lokalnych położonych poza granicami opracowania.

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

- 1) główna ruchu przyspieszonego (GP):
 - a) droga krajowa nr 2 - oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDGP,

- b) węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 2 z ul. Janowską - oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDGP,
- 2) zbiorcze (Z) ul. Terebelska, ul. Jana III Sobieskiego - oznaczone na rysunku planu miejscowego odpowiednio symbolami 3KDZ, 4KDZ;
- 3) dojazdowa (D), istniejący odcinek drogi - oznaczona na rysunku planu miejscowego odpowiednio symbolami 5KDD.

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

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1.	1KDGP	droga krajowa nr 2	Główna ruchu przyspieszonego	50m / częściowo w granicy planu?	Przekrój 2x2
2.	2KDGP	węzeł komunikacyjny drogi krajowej nr 2	Główna ruchu przyspieszonego	Zgodnie ze stanem istniejącym	
3.	3KDZ	ul. Terebelska	Zbiorcza	20m / częściowo w granicy planu/	Przekrój 1x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki
4.	4KDZ	ul. Jana III Sobieskiego	Zbiorcza	20m	Przekrój 2x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki
5.	5KDD	istniejący odcinek drogi	Dojazdowa	20m	Przekrój 1x2, jezdnia bitumiczna, wydzielone chodniki

2. Ustala się minimalną szerokości wewnętrznych ulic dojazdowych, nie mających charakteru dróg publicznych - 10m,

3. Ustala się zakaz urządzania zjazdów z terenów oznaczonych symbolami 1KDGP oraz 2KDGP.

§ 33. 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 następujących wskaźników:

- 1) parkowanie przyjezdnych (gości): od 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/ 100 zatrudnionych,

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

§ 34. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury z wyłączeniem terenów drogi krajowej nr 2, dla których warunki realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określi zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

§ 35. 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.

§ 36. 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.

§ 37. 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.

§ 38. 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.

§ 39. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) rozbudowę dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej, w pasach dróg publicznych, w miarę możliwości terenowych;
- 2) możliwość podłączenia nowobudowanych budynków wznoszonych na terenach usług z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazem sieciowym, na warunkach eksploatatora sieci;
- 4) dopuszcza się inne, indywidualne lub lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne.

§ 40. 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.

§ 41. 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.

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

Rozdział 9.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 43. 1. Zabrania się 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. Dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów związanych z prowadzoną działalnością, takich jak okresowe namioty wyprzedazowe.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (UKS)

§ 44. Wyznacza się tereny usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1UKS, 2UKS

§ 45. 1. Na terenie 1UKS ustala się rozwój usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej: m. in. stacja paliw, myjnia samochodowa.

2. Na terenie 1UKS dopuszcza się:

- 1) przebudowę i modernizację istniejących obiektów,

2) lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych związanych z funkcją podstawową.

3. Na terenie 1UKS zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, za wyjątkiem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- 2) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) lokalizowania otwartych części magazynowych oraz miejsc składowania odpadów stałych od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDGP.

4. Dla terenów 1UKS ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §25 niniejszej uchwały.,
- 2) lokalizację parkingów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach § 33 niniejszej uchwały,
- 3) lokalizację nośników reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 29 niniejszej uchwały,
- 4) zaprojektowanie i utrzymanie elewacji o wysokim standardzie od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
- 5) obowiązek wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej oznaczonej literą Z, kształtowanej według następujących zasad:
 - a) stosować zieleń niską i wysoką różnorodną kolorystycznie, o zróżnicowanym pokroju, dającą się formować,
 - b) stosować roślinność odpowiednią pod względem klimatycznym oraz dostosowaną do działania czynników zewnętrznych,
 - c) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach § 29 niniejszej uchwały,
 - d) możliwość lokalizacji dojeżdż, przejazdów i placów manewrowych o nawierzchni utwardzonej, w stopniu zmniejszającym powierzchnię biologicznie czynną nie więcej niż o 30%.

§ 46. 1. Na terenie 2UKS ustala się lokalizację stacji paliw.

2. Na terenie 2UKS zakazuje się:

- 1) lokalizowania otwartych części magazynowych oraz miejsc składowania odpadów stałych.

3. Dla terenu 2UKS ustala się:

- 1) zaprojektowanie i utrzymanie elewacji o wysokim standardzie,
- 2) obowiązek wprowadzenia zieleni, kształtowanej według następujących zasad:
 - a) stosować zieleń niską i wysoką różnorodną kolorystycznie, o zróżnicowanym pokroju, dającą się formować,
 - b) stosować roślinność odpowiednią pod względem klimatycznym oraz dostosowaną do działania czynników zewnętrznych,
 - c) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach § 29 niniejszej uchwały,
 - d) możliwość lokalizacji dojeżdż, przejazdów i placów manewrowych o nawierzchni utwardzonej, w stopniu zmniejszającym powierzchnię biologicznie czynną nie więcej niż o 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (UC)

§ 47. Wyznacza się tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem: 1UC,UK oraz 2UC,UK.

§ 48. 1. Na terenach 1UC,UK oraz 2UC,UK ustala się rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, w tym wielkopowierzchniowego o charakterze ogólnomiejskim, administracji i biur, obsługi finansowej, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii.

2. Na terenach 1UC,UK oraz 2UC,UK dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

3. Na terenach 1UC,UK oraz 2UC,UK zakazuje się:

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) lokalizowania otwartych części magazynowych oraz miejsc składowania odpadów stałych od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDGP.

4. Dla terenów 1UC,UK oraz 2UC,UK ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy w formie wielofunkcyjnego zespołu usługowo-handlowego o jednorodnej kompozycji urbanistycznej oraz ujednoczonych rozwiązaniach formalnych, materiałowych i kolorystycznych,
- 2) lokalizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §25 niniejszej uchwały,
- 3) lokalizację parkingów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach § 33 niniejszej uchwały,
- 4) lokalizację nośników reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 29 niniejszej uchwały,
- 5) zaprojektowanie i utrzymanie elewacji o wysokim standardzie od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,

5. Obowiązek wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej oznaczonej literą Z, kształtowanej według następujących zasad:

- 1) stosować zieleni niską i wysoką różnorodną kolorystycznie, o zróżnicowanym pokroju, dającą się formować,
- 2) stosować roślinność odpowiednią pod względem klimatycznym oraz dostosowaną do działania czynników zewnętrznych,
- 3) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach § 29 niniejszej uchwały,
- 4) możliwość lokalizacji dojazdów, przejazdów i placów manewrowych o nawierzchni utwardzonej, w stopniu zmniejszającym powierzchnię biologicznie czynną nie więcej niż o 30%.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 49. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej, na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 51. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego, w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującej teren „ZA SZPITALEM”, zatwierdzonej uchwałą Nr VIII/74/01 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 25 października 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002r. Nr 17, poz. 468).

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Adam Wilczewski



**Załącznik nr 2 do
uchwały Nr XIII/134/11
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 19 grudnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „SOBIESKIEGO”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

1. Pan **Robert Baymert** wnosi o obniżenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 358/3 i 358/4, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, z 30% do 5%.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Określenie stawek procentowych jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy czym stawki te muszą być określone w taki sposób, aby istniała możliwość realizacji ciężącego na Prezydencie Miasta, z mocy art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), obowiązku pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie stawki minimalnej będzie właściwe w sytuacji, gdy przy tworzeniu planu można bezspornie ustalić, iż w stosunku do określonych nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu nie dojdzie do wzrostu wartości lub wzrost ten będzie znikomy.

W złożonej uwadze brak jest uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany stawki procentowej z 30% na 5%, co pozwala przypuszczać, iż jedynym argumentem przemawiającym za jej wprowadzeniem jest potencjalne dążenie do zapłaty mniejszej stawki renty planistycznej.

Zmiana planu miejscowego została wykonana m.in. na wniosek właścicieli działek przy drodze krajowej nr 2 w tym wnoszącego uwagę i wymagała zmiany studium uwarunkowań.

Przeznaczenie terenów pod funkcje usługowe, w tym usług wielkopowierzchniowych, nie jest funkcją deficytową w mieście i nie znajduje uzasadnienia do zastosowania stawki obniżonej np. dla terenu zabudowy mieszkaniowej czy produkcyjnej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie miasta Biała Podlaska dokumenty, w których wskazane zostały tereny usług, w tym obiekty wielkopowierzchniowe, określają stawkę procentową w wysokości 30%. Są to zarówno tereny położone na obszarze lotniska, dawnej fabryki mebli przy ul. Łomaskiej czy w sąsiedztwie centrum – ul. Rzeźniana.

Zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną, również tereny objęte opracowaniem planu miejscowego pod nazwą „SOBIESKIEGO” zostały objęte stawką procentową w wysokości 30%.

**Załącznik nr 3 do
uchwały Nr XIII/134/11
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 19 grudnia 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji.

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu miasta.
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
- 3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej,