DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 lutego 2012 r.

Poz. 744

Elektronicznie podpisany przez:
2012.02.03 14:28:06
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewód

UCHWAŁA NR XIII/85/11
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 9 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVIII/293/10 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka, zwany dalej „planem", zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1. zasad dotyczących przeznaczenia terenów oraz warunków ich zagospodarowania, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2. rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, określającego obszar objęty planem.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

1. tekst uchwały;

2. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3. wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

4. sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

4) proponowanego podziału na działki budowlane;

5) zatwierdzonego podziału działek;

6) kierunku wjazdu na działki;

7) linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą uciążliwości;

8) terenów o wysokim poziomie wody gruntowej;

9) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: 1 MNU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, 2 MRU - zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i usługowej, 1 U – zabudowy usługowej, 1 UT – zabudowy usług turystycznych, 1 ZP - zieleni urządzonej, 1 ZL - leśne, 1 ZI/U – zieleni izolacyjnej i usług, 1 R – terenów rolnych z zakazem zabudowy; 1 KDZ - dróg publicznych zbiorczych, 1 KDL - dróg publicznych lokalnych, 1 KDD, 2 KDD - dróg publicznych dojazdowych, 1 KDW – dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje:

1) stanowisko archeologiczne nr 25;

2) granica zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLVIII/484/2002 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 10 września 2002 r.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Biała Podlaska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie mogą przekroczyć 40% powierzchni w stosunku do wielkości terenów o przeznaczeniu podstawowym;

5. zabudowie mieszkaniowej zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

6. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1, 0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), nośników reklamowych;

8. modernizacji – należy przez to rozumieć czynności określone w prawie budowlanym, takie jak: odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego oraz przebudowa, remont, unowocześnienie;

9. uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące utrudniać życie ludzi lub być dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, pole elektromagnetyczne, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód, których wartości przekraczają wyznaczone przepisami odrębnymi standardy;

10. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1 MNU	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

2 MRU	zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i usługowej
1 U	zabudowy usługowej
1 UT	usług turystycznych
1 ZP	zieleni urządzonej
1 ZL	leśne
1 ZI/U	zieleni izolacyjnej i usług
1 R	rolne z zakazem zabudowy
1 KDZ	dróg publicznych zbiorczych
1 KDL	dróg publicznych lokalnych
1 KDD, 2 KDD	dróg publicznych dojazdowych
1 KDW	dróg wewnętrznych

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. w granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy oraz lokalizacją nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2. realizacja funkcji przeznaczenia dopuszczalnego jest możliwa wyłącznie pod warunkiem wcześniejszej lub równoległej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego;

3. nową zabudowę należy realizować w zwartych układach przestrzennych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17- § 22 tekstu uchwały;

4. zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno nawiązywać do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich oraz harmonizować z otaczającym krajobrazem;

5. zagospodarowanie poszczególnych terenów musi uwzględniać ustalenia zawarte w § 17- § 22 tekstu uchwały;

6. zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi, wzdłuż dróg należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym;

7. w przypadku braku możliwości spełnienia warunku zawartego w § 7 pkt 6, inwestor jest zobowiązany na własny koszt zniwelować poziom uciążliwości do wymaganych przepisami odrębnymi norm za pomocą m.in. zieleni izolacyjnej, odpowiedniego ukształtowania budynku, zastosowania elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalnego rozmieszczenia pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród w budynkach;

8. na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem;

9. wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m;

10. obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie oddziaływania lotniska cargo w Białej Podlaskiej;

11. wszelkie działania związane z lokalizacją zabudowy przeznaczonej na pobyt ludności muszą prowadzić do minimalizacji uciążliwości związanych z oddziaływaniem lotniska cargo w Białej Podlaskiej;

12. ustala się zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których w granicach planu należy:

a) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych, jako: 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,

b) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. w granicach terenów 1 MNU, 2 MRU, 1 ZP nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, drogowej i technicznej;

2. ustala się granice uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej w granicach działki;

3. w granicach planu nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

4. dla obszaru 1 ZL mają zastosowanie przepisy ustawy o lasach;

5. wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości 12 m od granic obszaru 1 ZL.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. w granicach planu mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w związku z położeniem w obszarze planu stanowiska archeologicznego;

2. w strefie stanowiska archeologicznego, każda działalność inwestycyjna wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych wyznaczonych w planie przez drogi publiczne, dojazdowe poprzez:

1) kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) możliwość lokalizacji małej architektury, zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.

2. Zezwala się na lokalizację nośników reklamowych w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych, na następujących zasadach:

1) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być jednakowe w formie;

2) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być zawieszone na jednakowej wysokości;

3) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być jednakowo ukierunkowane;

4) odległość pomiędzy wolnostojącymi reklamami, nie może być mniejsza niż 100 m;

5) zezwala się na lokalizację reklam typu „billboard” o powierzchni nie większej niż 15 m2 jedynie przy drodze powiatowej nr 1068L;

6) przy pozostałych drogach wielkość nośników reklamowych nie może przekroczyć 6,0 m2;

7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na barierkach oddzielających jezdnie, na latarniach ulicznych;

8) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na urządzeniach infrastruktury technicznej takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych;

9) usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

3. Określa się następujące zasady umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków:

1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są usługi;

2) nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku;

3) nośniki reklamowe nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m;

4) nośniki reklamowe nie mogą być wyższe niż 0, 7 m dla zabudowy 1 MNU, 2 MRU, 1 ZP;

5) nośniki reklamowe nie mogą być wyższe niż 1,5 m dla zabudowy 1 U oraz 1 ZI/U.

4. Ogrodzenia należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 11. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości;

2. ustala się wydzielanie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów;

3. zezwala się na podział inny niż postulowany w planie, wyznaczony na rysunku planu linią przerywaną, pod warunkiem zachowania wyznaczonego rysunkiem planu układu komunikacyjnego;

4. powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, powstałej w wyniku podziału nie może być mniejsza niż 600 m2;

5. powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej i usługowej, powstałej w wyniku podziału nie może być mniejsza niż 600 m2;

6. minimalna szerokość frontów działek 20,0 m;

7. najbardziej optymalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi 90°.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi oraz w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układów komunalnych, ustala się realizację przyłączy wodnych i przyłączy kanalizacyjnych do wszystkich obiektów; do czasu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie oraz odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo oczyszczanych;

3) ustala się realizację stacji transformatorowych oraz sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych do wszystkich obiektów zgodnie z warunkami zarządzającego siecią, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 7, 5 m od osi linii elektroenergetycznej;

5) przewiduje się budowę wnętrzowych stacji transformatorowych w miarę zaistnienia potrzeb;

6) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej lub zwiększenie mocy po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;

7) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu na koszt inwestora;

8) gazyfikacja obszaru po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych budowy odcinków sieci gazowych;

9) w przypadku braku możliwości budowy sieci gazowych zgodnie z § 13 pkt 8, gazyfikacja gminy będzie realizowana na warunkach określonych odrębnymi umowami zawartymi pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą;

10) zaopatrzenie w ciepło we własnym zakresie;

11) wprowadza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz przyłączy telekomunikacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną na zasadach określonych przez uprawnionych operatorów sieci telekomunikacyjnych;

12) przebudowa sieci telekomunikacyjnych na koszt inwestora na zasadach określonych przez zarządcę sieci;

13) gromadzenie i usuwanie odpadów w oparciu o istniejący system oczyszczania gminy;

14) wprowadza się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów stałych oraz wywozu w systemie zorganizowanym;

15) podstawę realizacji sieci uzbrojenia technicznego stanowić będą techniczne projekty branżowe;

16) zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

17) ustala się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

a) budowy zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych, jako 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,

b) budowy i urządzania dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolem 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,

c) rozwoju sieci uzbrojenia technicznego oraz dróg oznaczonych symbolem 1 KDL, 1 KDD i 2 KDD podyktowany będzie intensywnością obrotu cywilno-prawnego w nabywaniu działek budowlanych.

2. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu objętego planem ustala się:

1) dla drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20, 0 m,

b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od linii rozgraniczającej;

2) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15, 0 m,

b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej;

3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12, 0 m,

b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej;

4) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10, 0 m,

b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej;

5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8, 0 m,

b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 4, 0 m od linii rozgraniczającej;

6) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa nr 1068L, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDZ;

7) wewnętrzny układ komunikacyjny stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDZ oraz 1 KDL;

8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej posesji, minimum 1 miejsce parkingowe;

9) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde kolejne 50 m2 powierzchni usług lub 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych;

10) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD ustala się:

a) możliwość lokalizacji rond w celu zapewnienia bezpieczeństwa i usprawnienia ruchu pojazdów,

b) lokalizacja rond powinna przyczynić się do kształtowania wokół nich przestrzeni publicznych;

11) działalność inwestycyjną w pasach drogowych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 15. Nie wprowadza się ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 16. W granicach planu nie wyznacza się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MNU ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizowanie obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz usług komercyjnych w budynkach mieszkalnych lub na działkach zabudowy mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne oraz zieleń o różnym charakterze.

3. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem.

4. Dla zabudowy na terenie 1 MNU ustala się następujące warunki realizacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość budynków nie większą niż 10 m nad poziomem terenu;

2) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość budynków nie większą niż 12 m nad poziomem terenu;

3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6, 0 m nad poziom terenu;

4) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

6) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0, 3 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0, 5 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z usługami lub działalnością gospodarczą;

8) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu;

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°;

10) budynki sytuować kalenicą główną prostopadle do dłuższych boków działki;

11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz 1 KDW;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDZ oraz w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 1 KDW;

13) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny być lokalizowane na terenie własnej posesji;

14) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

15) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na warunkach zawartych w § 12.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MRU ustala się, jako przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i usługową.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi o niewielkiej uciążliwości uzupełniające funkcję podstawową.

2. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem.

3. Dla zabudowy na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość budynków do 10 m nad poziom terenu;

2) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość budynków nie większą niż 12 m nad poziomem terenu;

3) dla budynków gospodarczych i inwentarskich parametry zabudowy są zależne od wymagań technologicznych;

4) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

6) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,6;

7) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu;

8) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°;

9) budynki sytuować kalenicą główną prostopadle do dłuższych boków działki;

10) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz 1 KDW;

11) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na warunkach określonych w § 12;

12) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże;

13) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDZ oraz w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się, jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynku mieszkalnego dla właściciela lub użytkownika przeznaczenia podstawowego jedynie jako wspólnej realizacji z obiektem usługowym.

2. Dla zabudowy na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

1) ustala się wysokość zabudowy usługowej nie wyższą niż 12, 0 m nad poziom terenu;

2) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej nie wyższą niż 10, 0 m nad poziom terenu;

3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6, 0 m nad poziom terenu;

4) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

6) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,3;

7) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu, dla budynku mieszkalnego;

8) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0, 4 m nad poziom terenu, dla budynku usługowego;

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°;

10) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1 KDL;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDZ oraz minimum 6, 0 m dla linii rozgraniczającej drogi 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD;

13) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1 KDL;

14) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDZ oraz minimum 6,0 m dla linii rozgraniczającej drogi 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD;

15) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 10, 0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20, 0 m;

16) parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych i istniejących budynków powinny być lokalizowane na terenie własnej posesji;

17) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i średniej wzdłuż granic posesji;

18) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na warunkach określonych w § 12.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT ustala się, jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usług turystyki w tym domu weselnego o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi hotelowe, gastronomiczne, centrum konferencyjne.

2. Dla zabudowy na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

1) wysokość budynków do 12 m nad poziom terenu;

2) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

4) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0, 4 m nad poziom terenu, dla budynku usługowego;

5) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, nie większy niż 0,4;

6) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°;

7) obsługa komunikacyjna trenu z drogi 1 KDZ;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDL;

9) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże;

10) dopuszcza się prowadzenie scaleń i podziału nieruchomości na warunkach określonych w § 12.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP ustala się przeznaczenie na cele zieleni urządzonej (parki, zadrzewienia, zakrzewienia, ścieżki rowerowe, place zabaw, boiska, ciągi spacerowe, aleje).

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację obiektów małej architektury, małej gastronomii, usług nieuciążliwych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

2. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem.

3. Dla zabudowy na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

1) wysokość budynków usługowych i gastronomicznych do 6, 0 m nad poziom terenu;

2) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

4) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,2;

5) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8° - 45°;

6) obsługa komunikacyjna trenu z drogi 2 KDD;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 2 KDD;

8) ustala się obowiązek zachowania i udrożnienia istniejących rowów melioracyjnych;

9) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

10) ustala się obowiązek wprowadzenia zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZI/U ustala się przeznaczenie na cele zieleni izolacyjnej i usług o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację obiektów małej architektury, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, tras rowerowych.

2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w tym funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub użytkownika funkcji usługowej.

3. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 10, 0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20, 0 m.

4. Na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

1) wysokość budynków usługowych do 10, 0 m nad poziom terenu;

2) minimalna powierzchnia działki 600 m2;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;

4) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,2;

5) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8° - 45°;

6) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 1 KDL, 1 KDD oraz 2 KDD;

7) obowiązek wprowadzenia zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;

8) uzupełniające nasadzenia zieleni, w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10, 0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20, 0 m;

11) zakaz lokalizacji drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15, 0 m od osi skrajnego toru kolejowego;

12) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 23. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Biała Podlaska, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia uchwały nr XLVIII/484/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 10 września 2002 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2002 r., Nr 131, poz. 2735).

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Dariusz Plażuk

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/85/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 9 listopada 2011r. ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr ..... z dnia ..... .

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska (uchwała z dnia 25 sierpnia 2009 Nr XXXII/248/2009)

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OPRACOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- ZATWIERDZONY PODZIAŁ DZIAŁEK
- 1 MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- 2 MRU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- 1 U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1 UT — TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- 1 ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1ZL — TERENY LEŚNE
- 1ZI/U — TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I USŁUG
- 1 R — TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- 1 KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- 1 KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- 1 KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- 2 KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- 1 KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KIERUNEK WJAZDU NA DZAŁKI
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ UCIĄŻLIWOŚCI
- TERENY O WYSOKIM POZIOMIE WODY GRUNTOWEJ

OZNACZENIA INFORMACJI NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU:

- OBSZAR ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XLVIII/484/2002 RADY GMINY W BIAŁEJ PODLASKIEJ Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2002 R.
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 25

0 0,03 0,06 0,12 0,18 0,24 km

BIESKTM 59-400 SURAŻ/KI ul. Nowowiejska 65F lok. 3 64-030 WARSZAWA tel. 32 Jarkowicach 72/180	Gmina Biała Podlaska 21-500 Biała Podlaska ul. Prosta 31
Temat	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka.
Główny Projektant	mgr inż. arch. Marianna Malinowska — WA-335 — SKALA 1:1000
Zespół Głównego Projektanta	mgr inż. Anna Sergut mgr inż.Tadeusz Kolciuk mgr inż. arch. Paweł Fiann dr inż. Ludmiła Pietrzak mgr inż. Joanna Pietrzak mgr inż. Katarzyna Jatkiewicz lic. Anna Kilon lic. Maciej Jurewicz mgr Monika Milewska
	DATA: 2011
	Nr rys. 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/85/11

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 9 listopada 2011 r.

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 Gminy Biała Podlaska postanawia, co następuje:

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Czosnówka, gmina Biała Podlaska, po I wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono trzy uwagi i po II wyłożeniu do publicznego wglądu również wniesiono trzy uwagi w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/85/11
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 9 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.), stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy ustalone w uchwale zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Styrzyniec oraz uchwalającej dla części terenów nowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmują: budowę i urządzenie dróg publicznych lokalnych i dojazdowych (tereny oznaczone symbolami 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD) oraz budowę zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych, jako: 1 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

3. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2008, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe oraz wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy a także inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Gminy Biała Podlaska.

§ 5. 1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie ustaleń z innymi podmiotami w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym bądź w formie partnerstwa publiczno-prawnego, lub ze źródeł zewnętrznych poprzez budżet gminy w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy. Gmina finansować będzie ww. inwestycje na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych - w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Biała Podlaska wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).