

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II**

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) oraz 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 uchwały Nr XXXVII/59/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ”, uchwały Nr XLVIII/17/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 17 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” oraz uchwały Nr III/8/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "FEDOROWICZ", Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II, w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) wymiarowanie (w metrach);
- 7) strefa szczególnej przestrzeni publicznej;
- 8) szpaler drzew.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dach płaski – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) dach zielony – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 3) detal urbanistyczny – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmieci, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp., obiekty małej architektury;
- 4) działka budowlana – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) elementy zagospodarowania przestrzennego – istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
- 6) elementy zieleni – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
- 7) infrastruktura techniczna – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 8) linie rozgraniczające – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia poza którą zakazuje się sytuowania budynków; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków;
- 10) obowiązująca linia zabudowy – linia posadowienia lub linia styczna do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrolapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy, inne detale architektoniczne;
- 11) plan – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 12) udział powierzchni zabudowy – zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć określoną klasę przeznaczenia terenu, która dominuje lub będzie dominowała na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerycznym;
- 15) strefa szczególnej przestrzeni publicznej – to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzeni obszaru i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków;
- 16) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 17) urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

- 18) uzbrojenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 19) wysokości zabudowy – zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 20) zabudowa kubaturowa – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
 - 21) 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.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – U;
 - 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – KDZ;
 - 3) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – KDD.
2. Oznaczenia liczbowo-literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8.

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9.

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² na całym obszarze objętym planem.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
3. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 10.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 w celu:
 - 1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg.
5. Zasady wymienione w ust. 1-4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów publicznych dla osób niepełnosprawnych.
2. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDD oraz strefa szczególnej przestrzeni publicznej.

§ 13.

Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych oraz dla terenów przylegających do terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych;
- 3) nakazuje się realizację szpalerów drzew, zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 4) realizacja drzew, o których mowa w pkt 3, odbywać się winna przy użyciu drzew liściastych wysokopiennych szpalerowych, rodzimych gatunków i odmian odpornych na warunki miejskie, przystosowanych do obsadzeń przyulicznych, z zakazem stosowania drzew niskopiennych, karłowatych, kulistych, szczepionych;

- 5) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;
- 6) zakaz montażu elementów technicznych budynku (np. agregatów) na elewacji budynku od dróg publicznych (ul. Armii Krajowej, ul. A. Fedorowicz, ul. Janowskiej).

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15.

1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
- b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.

1. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa.
3. Zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDD oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem.
2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 18.

1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych placem do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

4. Nakaz zapewnienia dojazdu pożarowego do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z poniższych wskaźników:
 - 1) usługi handlu – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) usługi rzemieślnicze – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) usługi turystyki, kultury i rozrywki – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) usługi gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Stanowiska postojowe 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.
4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla rowerów na 10 miejsc do parkowania dla samochodów.
5. Zasady wymienione w ust. 1 – 4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem U, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenie oznaczonym symbolem U w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
6. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 21.

Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 110$;
- 3) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 22.

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 160$.

§ 23.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 3) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym z terenów komunikacji do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych;
- 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych i terenów komunikacji odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej.

§ 24.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 2) dopuszcza się zasilenie w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

§ 25.

Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

§ 26.

Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 25$.

§ 27.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 28.

Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia stawek procentowych

§ 29.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDD dla których ustala się stawkę 0,1%.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

§ 30.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) detali urbanistycznych,
 - b) zieleni urządzonej, wiat, altan,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów;
 - 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §22, §23, §27;
 - 3) nakazuje się realizację szpalerów drzew zgodnie - z zapisami §13 pkt 3 i 4.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
 - 6) kształt dachu: dach płaski;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;
 - 8) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
 - 9) kolorystyka dachu: kolor brązowy, odcienie szarości;
 - 10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 11) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
 - 12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §19;
 - 13) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
 - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 15) wyznacza się strefę szczególnej przestrzeni publicznej, w której:
 - a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych,
 - c) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,
 - d) nakazuje się lokalizację elementów zieleni.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z §14 i §15.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m².
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §20-§28.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z §16.
11. 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 - zgodnie z §29.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 31.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni,

- b) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z §23.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) przekrój dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 6) ustala się zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDZ – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Janowska);
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §20-§28.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z §16.
10. 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 - zgodnie z §29.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) detali urbanistycznych,
 - b) zieleni,
 - c) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojść, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z §23.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
 - 6) dostępność: nieograniczona;
 - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDD – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Armii Krajowej);
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §20-§28.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zgodnie z §16.
10. 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 - zgodnie z §29.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 33.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA” przyjętego uchwałą Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 196, poz. 3757), w części dotyczącej niniejszej uchwały.

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 35.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ "FEDOROWICZ" - ETAP II

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA (uchwała nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.)



- Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**
- Pomniki przyrody
 - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - Gleby klasy III
 - Fragment miasta w zasięgu projektowanego białkopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu
- Kierunki ochrony środowiska kulturowego**
- Planowany zasięg Parku Kulturowego
 - Strefa Ochrony Ekspozycji
 - Strefa Ochrony Krajobrazu
- 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 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 usług (U)
 - Tereny przeznaczone dla usług w zieleni (Uz)
 - Tereny komunikacyjne (KD)
 - Tereny placów publicznych (KPP)
 - Tereny przeznaczone na ogrody działkowe (ZD)
 - Tereny rolne (R)
 - Tereny leśne (ZL)
 - Tereny łąk (Ł)
 - Tereny zieleni urządzonej (ZP)
 - Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZPu)
 - Tereny zieleni rekreacyjnej (ZR)
 - Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)
 - Tereny cmentarzy (ZC)
 - Tereny wód powierzchniowych (W)



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU
 - U - TEREN USŁUG
 - KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - STREFA SZCZEGÓLNEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
 - SZPALER DRZEW
- INFORMACJA
 - KRAWĘDŹ JEZDNI
 - PASY RUCHU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 8

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ "FEDOROWICZ" - ETAP II

Załącznik nr 1 do Uchwały nr Rady Miasta Biała Podlaska z dnia

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE ŁUKASZ BEŃ
Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 m

DATA: WRZESIEŃ 2025

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II**

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 do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 czerwca 2025 do dnia 3 lipca 2025 r., a termin składania uwag upłynął dnia 18 lipca 2025 r.

W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi, z których jedna 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 przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Biała Podlaska w sprawie rozpatrzonej uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska załącznik do uchwały Nr .../.../25 z dnia 2025 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	18.07. 2025 r	J.M.	W treści uwagi wskazano, iż działka nr 1185 figuruje w majątku ojca wnioskodawczyni.	Działka o numerze: 1185	-	uwaga nieuwzględniona			W graniach opracowania nie figuruje działka o wskazanym numerze.

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

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.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet miasta.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).